

**Uchwała Nr ...../17  
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>2</sup>), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.<sup>3</sup>) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew, zmienioną Uchwałą Nr LXI/587/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 13 listopada 2014 r., Uchwałą Nr VII/34/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XI/94/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXVII/289/16 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 września 2016 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej Ożarowa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2010 roku Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji planu**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:
  - 1) od północy: wzdłuż północnej granicy miasta Ożarów Mazowiecki po północnej granicy ewidencyjnych działek o numerach 74, 78/1, obręb 1, po północnej granicy działek ewidencyjnych o numerach 169/1, 170/1 obręb 2, po zachodniej granicy ewidencyjnych działek o numerach 13, 12 obręb 3, po północnej granicy ewidencyjnych działek o numerach 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 14, 15, 16/1, 17/1, 18/1, 19/3, 19/9, 20/1, 21/1, 22/2 obręb 3, po północnej granicy ewidencyjnej działki o numerze 1 obręb 4 do punktu stanowiącego punkt przecięcia przedłużenia zachodniej granicy ewidencyjnej działki o numerze 2/4 obręb 4 z północną granicą ewidencyjnej działki o numerze 1 obręb 4;
  - 2) od wschodu: dalej do północnego narożnika działki ew. nr 55 obr. 4, następnie wschodnimi granicami działek ew. nr 55, 68, 69, 71, 75, 76, 9/1, 9/2, 9/5, 9/6, 10, 12/1, 12/5, 11/7, 14/1, 15/1 obr. 4 do punktu stanowiącego przejście prostopadłe północnej granicy działki ew. nr 48 obr. 4 do wschodniej granicy działki ew. nr 15/1

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948.

<sup>2</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

<sup>3</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

obr. 4, dalej do północno - zachodniego narożnika działki ew. nr 48 obr. 4 i po północnych granicach działek ew. nr 48, 49, 53/1, 53/4, 53/5, 53/6 i 53/10 obr. 4, po wschodnich granicach działek ew. nr 53/10, 38/1, 39/10, 42, 43/20 i 43/16 obręb 4, dalej na przedłużeniu północnej granicy działki ew. nr 43/17 obr. 4 do wschodniej granicy działki ew. nr 28 obr. 6, wschodnią granicą działki ew. nr 28 obr. 6 i do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 55/15 obr. 6, północnymi granicami działek ew. nr 55/15, 55/19, 54/16, 52/1, 51/8, 51/4, 49/3, 47/2, 47/6, 40/7, 40/5, 39/10, 39/5, 38/2 i 38/1 obr. 6, zachodnią granicą działki ew. nr 38/1 obr. 6 i na jej przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 62/4 obr. 6, dalej południową granicą działki ew. nr 62/4 obr. 6 i na jej przedłużeniu osią drogową działki ew. nr 59/5 obr. 7 do przecięcia z osią drogową działki ew. nr 5/14 obr. 7, dalej osią drogową działki ew. nr 5/14 obr. 7 do północnej granicy działki ew. nr 142/1 obr. 7, północną granicą działki ew. nr 142/1 obr. 7 do południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 124 obr. 7, następnie przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 124 obr. 7, do południowej granicy działki ew. nr 142/1 obr. 7, południową granicą działki ew. nr 142/1 obr. 7 do punktu stanowiącego punkt przecięcia przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 19/4 obr. 9 z południową granicą działki ew. nr 142/1 obr. 7, do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 19/4 obr. 9, zachodnimi granicami działek ew. nr 19/4 i 20 obr. 9, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 20 obr. 9 i na jej przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 142/1 obr. 7, następnie południowymi granicami działek ew. nr 142/1 obr. 7 i 123 obr. 11 do północnego narożnika działki ew. nr 54/3 obr. 9 i wzdłuż zachodniej granicy ulicy Radziwiłłów Artura i Franciszka przebiegającej po zachodniej granicy ewidencyjnych działek o numerach 167/6 i 167/7 obręb 11 oraz wzdłuż zachodniej granicy ewidencyjnych działek o numerach 180/1 i 180/2 obręb 11;

- 3) od południa: dalej wzdłuż terenu kolejowego od zachodniego narożnika ewidencyjnej działki o numerze 180/2 obręb 11 w kierunku zachodnim po południowej granicy terenów kolejowych na ewidencyjnej działce o numerze 45/9 obręb 9 do punktu stanowiącego punkt przecięcia przedłużenia wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 2 obręb 9 z południową granicą działki ewidencyjnej numer 45/9 obręb 9, dalej po tym przedłużeniu i wschodnich granicach działek ewidencyjnych numer 2 obręb 9 i numer 1/1 obręb 8, następnie północną granicą działki ewidencyjnej numer 1/1 obręb 8 i osią ulicy Poznańskiej do punktu przecięcia z osią ulicy Ceramicznej;
  - 4) od zachodu: dalej w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Ceramicznej na ewidencyjnej działce o numerze 348 obręb Ołtarzew do przecięcia z północną granicą tej ulicy Poznańskiej na ewidencyjnej działce o numerze 293/3 obręb Ołtarzew, następnie w kierunku wschodnim po północnej granicy ulicy Poznańskiej we wsi Ołtarzew, do wschodniego narożnika ewidencyjnej działki o numerze 246/1 i dalej w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy miasta Ożarowa Mazowieckiego przebiegającej po wschodniej granicy ulicy Umiaszowskiej na ewidencyjnej działce o numerze 246/1 do zachodniej granicy ewidencyjnej działki o numerze 74 obręb 1 w mieście Ożarowie Mazowieckim.
2. Z obszaru planu wyłącza się obszar którego granice przebiegają:
- 1) od północy: po północnej granicy działek ewidencyjnych o numerach 142, 18/3, 17/4, 139, 16/3, 33/4, 33/2 obręb 3 i przedłużeniem północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 33/2 przebiegającym przez działki ewidencyjne o numerach 32 i 14 obręb 3 do północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 133, dalej przedłużeniem północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 133 przebiegającym przez działkę ewidencyjną o numerze 25 obręb 3 do wschodniej granicy działki ewidencyjnej o numerze 193 obręb 2;

- 2) od zachodu: po wschodniej granicy działki ewidencyjnej o numerze 193 obręb 2 w kierunku południowym, po zachodniej granicy działek ewidencyjnych o numerach 40/1, 51 obręb 3 do północnej granicy ul. Romana Dmowskiego;
  - 3) od południa: po północnej granicy ul. Romana Dmowskiego przebiegającej po północnej granicy działek ewidencyjnych o numerach 53/2, 57/2, 59/2, 61/9 obręb 3 dalej w kierunku północnym, po zachodniej granicy ul. Kapuckiej przebiegającej po zachodniej granicy działki ewidencyjnej o numerze 61/19 obręb 3 do przedłużenia północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 78/18 obręb 3, dalej w kierunku wschodnim przez działki ewidencyjne o numerach 61/19, 51, 14, 48/2, 74/28 i 67/2 na przedłużeniu północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 78/18, następnie po północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 78/18 obręb 3 w kierunku wschodnim, dalej do północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 156, po północnej granicy działki ewidencyjnej o numerze 156 i jej przedłużeniem do wschodniej granicy działki ewidencyjnej numer 153 obręb 3
  - 4) od wschodu: wzdłuż ul. Wojciecha Korfantego biegnącej po wschodniej granicy działki ewidencyjnej o numerze 153 i jej przedłużeniem do wschodniej granicy działki ewidencyjnej o numerze 81/7, dalej po wschodniej granicy działek ewidencyjnej o numerze 81/6, 81/4 i jej przedłużenie przebiegające przez działkę nr 152 do południowej granicy działki nr 38 obręb 3, południową granicą działki nr 38 obręb 3 w kierunku wschodnim, następnie po zachodniej granicy działek nr 22/1, 22/2 obręb 3 do północnej granicy działki 142 obręb 3.
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
  4. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
    - 1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
    - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
    - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## §2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
  - 6) dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej i miejsc publicznych (w tym elementy zagospodarowania terenu):
    - a) granica obszaru przestrzeni publicznej,
    - b) elementy kompozycji przestrzennej:  
dominanty wysokościowe wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji,
    - c) zieleń i inne obiekty przyrodnicze:  
szpalery drzew – projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia,

- d) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki,
  - e) miejsce lokalizacji usług w parterach budynków;
  - 7) dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne,
    - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 8) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;
  - 9) rowy do skanalizowania;
  - 10) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do zmiany przebiegu lub skablowania.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 2) granice terenów wpisanych do rejestru zabytków;
  - 3) drzewa pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi;
  - 4) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
  - 5) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 220kV;
  - 6) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm;
  - 7) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
  - 8) granice terenów zamkniętych;
  - 9) granicę strefy ochronnej terenu kolejowego;
  - 10) granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
  - 11) tereny zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### §3.

1. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
  - 8) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

- w tym zakaz zabudowy;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 17) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

## Rozdział 2

### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### §4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;
  - 2) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo – usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 25 m<sup>2</sup>;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
    - a) realizacji elementów termomodernizacji,
    - b) części podziemnych budynków,
    - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
    - d) obiektów małej architektury,
    - e) kiosków,
    - f) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 4) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

- 6) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w przepisach odrębnych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania uwzględniające stopień i czas wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przejeżdżających i parkujących dla poszczególnych terenów w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania; parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 12) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 13) **stłupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca lub graniastopuła o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi handlu, usługi hotelowe, gastronomii, nauki, oświaty, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi teleinformatyczne, usługi zdrowia, usługi sportu, turystyki i rekreacji, kancelarie, usługi weterynarii, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż określona w ustaleniach dla terenów;
- 15) **usługach i produkcji** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego

prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

##### §5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **MN/U**;
  - 6) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
  - 7) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 8) teren usług publicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**;
  - 9) tereny usług handlu – oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**;
  - 10) teren usług kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
  - 11) tereny usług kultu religijnego – oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**;
  - 12) tereny usług oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
  - 13) teren usług oświaty – przedszkole – oznaczony na rysunku planu symbolem **UOp**;
  - 14) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
  - 15) teren usług innych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **UI/MW**;
  - 16) teren usług i zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
  - 17) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
  - 18) teren obiektów produkcyjnych i magazynów – Tarnobrzaska Specjalna Strefa Ekonomiczna EURO-PARK WISŁOSAN – oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
  - 19) tereny obsługi komunikacji samochodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
  - 20) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
  - 21) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 22) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 23) tereny zabytkowego parku z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
  - 24) teren zabytkowego parku podworskiego z dworem z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/MN/U**;

- 25) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 26) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
  - 27) tereny infrastruktury wodociągowej; ujęcia wody ze stacjami uzdatniania – oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**;
  - 28) tereny infrastruktury kanalizacyjnej; przepompownie ścieków – oznaczone na rysunku planu symbolem **K i KOp**;
  - 29) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 30) teren ciągu pieszego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
  - 31) teren komunikacji kolejowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
  - 32) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
  - 33) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
  - 34) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
  - 35) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, terenu komunikacji kolejowej **KK** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
  3. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg publicznych **KD-Z** oraz terenów Kanału Ożarowskiego – od **4** do **15WS**, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
  4. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych **KD-L** i **KD-D**, terenów usług: **Up, UO, UOp, UK, US, 2U/P, ZP, U/ZP, ZP/U, ZC, K, KOp, WZ, E, KP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
  5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

## **§6.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem w całości jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej;
- 2) określa się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc publicznych, terenów zieleni i szpalerów drzew oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
  - a) wyznacza się system terenów ogólnodostępnej zieleni **ZP, U/ZP** i **ZP/U** oraz szpalery drzew istniejące, projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 4,
  - c) wyznacza się miejsca lokowania dominant wysokościowych wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji w formie wieży – dzwonnicy, sygnaturki kościoła lub kaplicy, zgodnie z rysunkiem planu i ustala się dopuszczenie lokalizacji budynku lub części budynku wyższego niż otaczająca zabudowa, o wysokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej i miejsc publicznych:
- a) wyznacza się obszar przestrzeni publicznej w terenie 1ZP/U i ustala się zachowanie jako terenu ogólnodostępnego,
  - b) ustala się, że miejscami publicznymi wymagającymi szczególnego ukształtowania na obszarze planu są:
    - tereny dróg publicznych KD-GP ulicy Poznańskiej, KD-L ulicy Poniatowskiego, Dmowskiego – Parkowej i Floriana oraz tereny przeznaczone do ruchu pieszego KP,
    - tereny dróg publicznych przeznaczonych również do ruchu pieszego,
    - tereny zieleni urządzonej ZP,
    - tereny zabytkowego parku z dopuszczeniem usług ZP/U;
  - c) ustala się indywidualizację przestrzeni publicznej oraz miejsc publicznych:
    - poprzez wskazanie powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki w liniach rozgraniczających wskazanych terenów,
    - dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
  - d) w obszarze przestrzeni publicznej i na terenach miejsc publicznych ustala się:
    - dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednoczenia ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
    - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla nośników reklamowych odpowiednio zgodnie z pkt 7,
    - dopuszczenie niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
    - nakaz stosowania w granicach jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia, takiego, jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,
    - nakaz uwzględnienia ustaleń pkt 6 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń,
  - e) ustala się dostosowanie obszaru przestrzeni publicznej i miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych,
  - f) ustala się kształtowanie, w ramach wybranych dróg/ulic i terenów komunikacji pieszej, ciągów ze szpalerami drzew i pasami zieleni tworzącymi powiązania między terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 4) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 3:
- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) ustala się lokalizowanie nowych budynków w odległości nie mniejszej niż 12 m od granicy lasu,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymagana odległość sytuowania zabudowy określa się na 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,
  - d) zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, wymagana odległość sytuowania budynków i

- sadzenia drzew od gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm wynosi po 15 m na stronę licząc od osi gazociągu,
- e) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od rowu,
  - f) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - g) ustalenie § 4 ust. 1 pkt 3 lit b, c i d, nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy do granicy lasu, Kanału Ożarowskiego i od terenów WS;
- 5) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;
- 6) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy sięgacza, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m,
  - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - c) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do terenów WS bliżej niż 1,5 m od linii rozgraniczających terenów WS,
  - d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
  - e) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, a ogrodzenia drewniane muszą być ażurowe minimum w 25%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
  - f) dopuszcza się jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie: żywopłotów, ogrodzeń lub barier metalowych – ażurowych, murków kamiennych albo murków z okładziną kamienną,
  - g) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń przebiegających wzdłuż tych dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
  - h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzeń pełnych;
- 7) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
- a) na działce budowlanej lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> i wysokości nośnika do 5 m,
  - b) na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się szyldy, tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji,

- przy czym szyldy, tablice i urządzenia reklamowe umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
- c) dopuszcza się sytuowanie słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
  - d) szyldy na budynkach dopuszcza się:
    - wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
    - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
    - dopuszcza się szyldy semaforowe, których płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której są umieszczone,
  - e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
    - na drzewach i w zasięgu ich koron,
    - na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
    - na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
    - w sposób powodujący uciążliwość dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
    - na terenach ZP, ZP/U, ZL,
    - na obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
    - w pasie do 50 m wzdłuż dróg/ulic KD-GP nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno – plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
- 8) w zakresie zasad i warunków sytuowania portierni ustala się:  
maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 5 m<sup>2</sup>, maksymalną wysokość na 3,5 m, maksymalne wyniesienie podłogi nad poziom terenu na 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 10° jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm;
- 9) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki kiosków:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego oraz dachów spośród kolorów: szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi jak: drewno, blacha płaska,

- c) przypadku zastosowania dachów skośnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej pokrycia dachowe wszystkich segmentów w szeregu lub obu części budynku bliźniaczego powinny być jednolite,
  - d) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
  - e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 10) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
- 11) dopuszcza się lokowanie kiosków, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem następujących warunków:
- a) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze planu, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, tereny zieleni urządzonej oraz w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych,
  - b) sytuowanie kiosków w obrębie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji publicznej, w promieniu 50 m od przystanku, licząc od najdalej wysuniętego elementu przystanku tj. końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie jednego przystanku komunikacji publicznej lub zespołu przystanków obsługujących ten sam kierunek ruchu pojazdów możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego kiosku, pod warunkiem, że obiekty te nie będą kolidować z ruchem kołowym i pieszym,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych (przy wielokątnym rzucie obiektu), o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°, okap dachu powinien zapewniać ochronę przed deszczem dla klientów i towarów, dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolet,
  - d) elewacje ścian kiosków powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego, zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej,
  - e) zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklamowych na attyce kiosku lub jego dachu.

## §7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się pojedyncze drzewa ustanowione jako pomniki przyrody:
  - a) wiąz szypułkowy w parku przy ul. Poniatowskiego 1 – nr 278 – teren ZP/MN/U,
  - b) jesion wyniosły w dawnym parku przy ul. Poniatowskiego na działce przy ul. Dmowskiego – nr 278 – teren 43MN/U,
  - c) jesion wyniosły w parku Ołtarzewskim – nr 279 – teren 1ZP/U,
  - d) wiąz szypułkowy w parku Ołtarzewskim – nr 279 – teren 1ZP/U,
  - e) lipa drobnolistna w parku Ołtarzewskim – nr 279 – teren 1ZP/U,
  - f) leszczyna turecka w parku miejskim przy ul. Poniatowskiego – nr 581 – teren 5ZP,
  - g) jesion wyniosły przy ul. Kościuszki 1 – nr 992 – teren 7U/MN,
  - h) dwa buki zwyczajne przy ul. Poniatowskiego 38 – nr 1019 – teren 60MN/U;
- 2) przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi warunki ochrony drzew ustanowionych jako pomniki przyrody;

- 3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 6) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 8) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 9) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kolejowej, liczonego 70 m od osi skrajnego toru i określonego na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 10) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 11) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej wzdłuż drogi KD-GP na 150 m liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 12) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, KD-L, KD-D, a także dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 13) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 14) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 15) ustala się zachowanie rowów stanowiących odcinki Kanału Ożarowskiego oraz rowów 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS jako otwartych, z dopuszczeniem przykrycia w rejonie mostków/przepustów;
- 16) ustala się zachowanie i ochronę pomników, tablic pamiątkowych, kapliczek i krzyży przydrożnych; dopuszcza się wydzielenie przy pomnikach, tablicach pamiątkowych, kapliczkach i krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz

nasadzenia towarzyszące, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg;

17) ustala się skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu.

#### §8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, wpisany do rejestru zabytków (nr 1359 z 19 sierpnia 1988 r.) park i dwór murowano – drewniany z oficyną, położony przy ul. Poniatowskiego 1. Podworski park krajobrazowy założony wokół dworu, z zachowanymi wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi i uznanymi za pomnik przyrody wiązem szypułkowym i leszczyną turecką;
- 2) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr 1573/96 z 27.02.1996 r.) cmentarz z II wojny światowej: „kwatery z mogiłami żołnierzy polskich poległych w 1939 r.”;
- 3) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku ze starodrzewem i uznanymi za pomnik przyrody jesionem wyniosłym i wiązem szypułkowym oraz Kanałem Ożarówskim i stawami, dla którego ustala się:
  - a) zachowanie oraz uczytelnienie pozostałości oryginalnej, historycznej struktury przestrzennej,
  - b) zapewnienie ochrony komponentów krajobrazu kulturowego,
  - c) dopuszczenie nowych obiektów i współczesnych elementów zagospodarowania na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów (z wyjątkiem terenów ZL);
- 4) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57-64/11, 57-64/18, 57-64/23, 57-64/24, 57-64/25), w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

#### §9.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
  - a) realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
  - b) odsunięcie zabudowy od rowów otwartych (oznaczonych na rysunku planu symbolem WS) zgodnie z rysunkiem planu oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż tych rowów zgodnie z § 6 pkt 6 lit. c, z dopuszczeniem przykrycia ich pod mostkami/przepustami;
- 2) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, której szerokość ustalona w przepisach odrębnych i określona na rysunku planu wynosi 150 m od jego granic, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody oraz zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności i zakładów żywienia zbiorowego, z tym że jeśli wymienione obiekty korzystające z wody będą podłączone do sieci wodociągowej, zakaz obowiązuje w strefie zmniejszonej do 50 m od granic cmentarza;
- 3) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, której szerokość ustalona w przepisach odrębnych na 500 m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania ujęć wody o

- charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia wysokich drzew:
    - a) w pasie technologicznym wynoszącym po 25 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
    - b) w pasie technologicznym wynoszącym po 19 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
    - c) w pasie technologicznym wynoszącym po 2 m na stronę licząc od osi przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 110kV,
    - d) w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
    - e) w pasie technologicznym wynoszącym po 1 m na stronę licząc od osi przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 15kV;
  - 5) zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, wokół gazociągu  $\varnothing$  400 mm zachowuje się strefy kontrolowane wynoszące po 15 m na stronę licząc od osi gazociągu (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania obiektów budowlanych i sadzenia drzew;
  - 6) wokół głównego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  400 mm ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego po 3 m w obie strony od osi kolektora;
  - 7) wokół tłoczego kolektora sanitarnego F<sup>1</sup>  $\varnothing$  400 mm ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego po 3 m w obie strony od osi kolektora;
  - 8) w oznaczonych na rysunku planu obszarach występowania zaburzeń głacictektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża, uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 9) określa się granicę strefy ochronnej terenu kolejowego zgodnie z rysunkiem planu (10 m od granicy terenów kolejowych, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru): w strefie ochronnej terenu kolejowego uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
  - 10) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują następujące wymagania dotyczące budynków:
    - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów,
    - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

## **§10.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;

- 2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
  - a) komunalnej sieci wodociągowej,
  - b) sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej,
  - c) sieci gazowej,
  - d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
  - a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
  - b) w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
  - c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
  - e) dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
  - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,
  - b) z uwzględnieniem stref od cmentarza dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu) lub innej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,
  - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,

- d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) zakaz lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-GP poprzez zbiorniki retencyjno – odwadniające,
  - b) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - c) na terenach MW i MW/U nakaz odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencyjnych,
  - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
  - f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,
  - g) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
  - h) takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15kV,
  - b) nakazuje się zmianę przebiegu lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV – w przypadku zmiany przebiegu linii nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
  - d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
  - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze

- źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
    - a) źródłem zasilania jest położona poza obszarem planu stacja redukcyjna I<sup>o</sup> „Mory” do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 400 mm,
    - b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 32mm,
    - c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
    - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
    - e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
      - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
      - umieszczanie szafek gazowych w ogrodzeniach z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi;
  - 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
    - a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów i bezprzewodowe rozprawienie linii abonenckich,
    - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
    - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
    - a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
    - b) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,
    - c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła,
    - d) dopuszcza się ogrzewanie z kominków wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
  - 11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
    - a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
    - c) na całym obszarze planu zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących do przetwarzania odpadów.

## **§11.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;

- 2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
  - a) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
  - b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
  - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
- 3) podstawowy układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
  - a) drogi KD-GP: ulica Poznańska 1aKD-GP i 1bKD-GP,
  - b) drogi KD-Z: ulica Umiastowska 1aKD-Z i 1bKD-Z oraz ulica Konotopska 2KD-Z,
  - c) drogi KD-L: ulica Poniatowskiego 10KD-L;
- 4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
  - a) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem KD-GP oraz drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z poprzez zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-L i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D,
  - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KD-W,
  - d) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze;
- 5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 6) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 7) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 8) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
  - a) ustala się prowadzenie dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających ciągu ulic: Poniatowskiego, ciągu ulic Obrońców Warszawy – Dmowskiego i Parkowej, ciągu ulic Sienkiewicza – ul. Nadbrzeżnej oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających pozostałych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
  - b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m;
- 9) ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających dróg KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających;
- 10) ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;
- 11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,
  - b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach), a w terenach 1MW/U, 5MW/U, 6MW/U – 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
    - dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep lub punkt usługowy,
    - dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla targowisk – 35 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca do parkowania na stoisko,
    - dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
    - składów i magazynów – 3 miejsca do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług oświaty – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym, co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,
    - dla szkół ponadpodstawowych – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
    - dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
    - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
    - dla hoteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsc do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
    - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla kościołów – 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla cmentarzy – 10 miejsc do parkowania na 1 ha,
    - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

- c) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 12 lit. b, za wyjątkiem tiret 1 i 2, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez uwzględnienie rotacji miejsc do parkowania,
- d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
  - 4 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## Rozdział 4

### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

#### §12.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 12,5 m, w tym:
      - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12,5 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 500 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 

w terenie MW w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
  9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
  10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
  11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### §13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) sytuowanie zabudowy w zespołach skoncentrowanych wokół terenów zieleni urządzonej lub placzyków z buforową zielenią urządzoną;
  - 2) segregacja ruchu pieszo – jezdnego i jezdnego;
  - 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;

- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
w terenie 1MW/U zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/25: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
      - 30% dla terenu 1MW/U, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
      - 25% dla pozostałych terenów, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy:
      - teren 1MW/U – 2,4,
      - teren 2MW/U – 3,2,
      - teren 3MW/U – 3,0,
      - teren 4MW/U – 1,8,
      - teren 5MW/U – 2,4,
      - teren 6MW/U – 2,4,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 18,5 m, w tym:
      - dla budynków mieszkalnych w terenie 1MW/U – do IV kondygnacji i nie więcej niż 15 m,
      - dla budynków mieszkalnych w terenie 2MW/U – do V kondygnacji i nie więcej niż 18,5 m,
      - dla budynków mieszkalnych w terenie 3MW/U – do V kondygnacji i nie więcej niż 18,5 m,
      - dla budynków mieszkalnych w terenie 4MW/U – do III kondygnacji i nie więcej niż 15 m,
      - dla budynków mieszkalnych w terenie 5MW/U – do IV kondygnacji i nie więcej niż 15 m,
      - dla budynków mieszkalnych w terenie 6MW/U – do IV kondygnacji i nie więcej niż 15 m,
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,

- b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 9) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
    - b) dopuszcza się lokale użytkowe wbudowane w podpiwniczeniach, na parterach budynków lub na pierwszym piętrze,
    - c) dopuszcza się usługi handlu do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w oddzielnym obiekcie;
  - 10) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 11) ustalenie pkt 10 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) minimalną szerokość frontu działki dla działek z sięgaczem – 5 m;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 5) zasady ustalone pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) na terenach MW/U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 3) w terenach MW/U w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 4) na terenach 5MW/U i 6MW/U w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 9;
  - 5) na terenach MW/U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) na terenie 1MW/U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

#### §14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>;
  - 5) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
      - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

- f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
  - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
    - c) dla działek z sięgaczem na 5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
- 7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) na terenie 28MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 3) na terenach MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 4) w terenach 2MN, 7MN, 12MN, 13MN w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
  - 5) w terenie 26MN w pasie eksploatacyjnym wokół kolektora sanitarnego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
  - 6) w terenach MN w obszarze występowania zaburzeń glacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 7) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
- 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
- 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach 3MN, 4MN, 9MN, 10MN, 16MN, 17MN, 20MN, 23MN, 25MN, 26MN, 28MN do czasu zmiany przebiegu lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10 %.

### §15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi, 5MNi, 6MNi, 7MNi, 8MNi, 9MNi, 10MNi, 11MNi, 12MNi**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) w terenie 9MNi w strefie ochronnej jesionu wyniosłego – drzewa pomnika przyrody zlokalizowanego na terenie 43MN/U, ustala się zachowanie uwarunkowań § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNi do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w terenach 4MNi, 6MNi i 9MNi zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23 – obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
  - 2) w terenach 5MNi i 8MNi zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/24 – obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie bliźniaczej lub szeregowej;
  - 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących;
  - 4) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 5) budynki garażowe i gospodarcze dopuszcza się jako dobudowane, wbudowane lub wolnostojące;
  - 6) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
  - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 7) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki :
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
    - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
    - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 6 m dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego,
    - d) dla działek z sięgaczem na 5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) na terenach MNi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 3) w terenach MNi w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 4) na terenach 4MNi, 5MNi, 6MNi, 7MNi, 8MNi i 9MNi w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10;
  - 5) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) w terenach 1MNi, 3MNi, 11MNi do czasu zmiany przebiegu lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;

- 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

#### §16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem 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, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U, 39MN/U, 40MN/U, 41MN/U, 42MN/U, 43MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 46MN/U, 47MN/U, 48MN/U, 49MN/U, 50MN/U, 51MN/U, 52MN/U, 53MN/U, 54MN/U, 55MN/U, 56MN/U, 57MN/U, 58MN/U, 59MN/U, 60MN/U, 61MN/U, 62MN/U, 63MN/U, 64MN/U, 65MN/U, 66MN/U, 67MN/U, 68MN/U, 69MN/U, 70MN/U, 71MN/U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) w terenie 43MN/U jesion wyniosły – drzewo pomnik przyrody ustalenia § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 3) w terenie 60MN/U dwa buki zwyczajne – drzewa pomniki przyrody ustalenia § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w terenach 38MN/U, 39MN/U, 42MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 46MN/U i 47MN/U zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57 – 64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
  - 2) w terenie 48MN/U zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57 – 64/24: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>;
- 4) na działce budowlanej ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
    - dla budynków usługowych – 11 m,
    - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
  - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 9) ustala się ogrodzenie terenów 8MN/U i 13MN/U od strony terenu 1ZL, a terenów 14MN/U i 15MN/U od strony terenu 3ZL ogrodzeniem ażurowym bez cokołu;
- 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 11) w zakresie realizacji usług:
  - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
  - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku w terenach 42MN/U – 70MN/U, a w terenach 1MN/U – 41MN/U i 71MN/U do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku,
  - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
- 12) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
- 13) ustalenie pkt 12 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 14) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
    - c) dla działek z sięgaczem – 5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) na terenie 5MN/U w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2;
  - 3) na terenie 57MN/U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. a;
  - 4) na terenie 65MN/U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. c;
  - 5) na terenach 5MN/U, 7MN/U, 24MN/U, 31MN/U i 35MN/U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 6) na terenach MN/U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 7) w terenie 57MN/U w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
  - 8) w terenie 32MN/U w pasie eksploatacyjnym wokół tłoczego kolektora sanitarnego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7;
  - 9) w terenach MN/U w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 10) na terenach 39MN/U, 42MN/U, 43MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 47MN/U i 48MN/U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10;
  - 11) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) na terenie 65MN/U do czasu zmiany przebiegu lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit b;
  - 2) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 28MN/U, 35MN/U, 41MN/U, 54MN/U, 60MN/U, 63MN/U, 64MN/U, 65MN/U, 66MN/U, 68MN/U, 69MN/U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;

- 3) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zachowanie istniejącego budynku usługowego w terenie 11MN/U z dopuszczeniem remontów i przebudowy.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%, a dla terenu 65MN/U na poziomie 30%.

#### **§17.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **72MN/U**, **73MN/U**, **74MN/U**, **75MN/U**, **76MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>;
  - 4) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
      - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
      - dla budynków usługowych – 11 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,

- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 10) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
    - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
    - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku,
    - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
  - 11) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 12) ustalenie pkt 11 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki:
      - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m<sup>2</sup>,
      - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
      - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki:
      - d) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
      - e) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
      - f) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 6 m dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego;
      - g) dla działek z sięgaczem – 5 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenie 75MN/U w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2;

- 2) w terenach MN/U w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
- 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### **§18.**

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN, 14U/MN, 15U/MN.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi konfekcjonowania, drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) w terenie 7U/MN jesion wyniosły – drzewo pomnik przyrody, ustala się zachowanie uwarunkowań § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie 10U/MN zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;

- 2) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku, a w terenach 10U/MN i 15U/MN do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
  - 3) w terenach 4U/MN – 10U/MN dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
  - 4) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 5) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
  - 6) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
  - 7) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8 i kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
  - 9) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 10) ustalenie pkt 9 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 11) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m, a dla budynków usługowych w terenie 15U/MN – 11 m,
      - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 12) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 13) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 14) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 15) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 16) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 17) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnią działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki;

- a) dla zabudowy usługowej – 30 m;
  - b) dla działek z sięgaczem – 5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) na terenach U/MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 3) w terenie 10U/MN w pasie eksploatacyjnym wokół kolektora sanitarnego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
  - 4) w terenie 8U/MN w pasie eksploatacyjnym wokół tłoczego kolektora sanitarnego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7;
  - 5) w terenach U/MN w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 6) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) na terenach 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN, 13U/MN do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem remontów, przebudowy i nadbudowy.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

## **§19.**

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U, w obrębie których znajdują się: żłobki,

- przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku, a w terenie 6U do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
  - 3) w terenie 9U dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
  - 4) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8 i kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
  - 7) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 9) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 10) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 11) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 12) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 13) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 14) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 15) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>, a dla terenów 1U, 4U, 5U – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 16 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach 1U, 2U i 9U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) na terenach U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 3) w terenach U w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 4) na terenie 8U w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 9;
  - 5) na terenach 7U i 9U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) na terenie 2U i 9U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

## **§20.**

1. Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, a w szczególności usługi oświaty, kultury, nauki, administracji, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, sportu i rekreacji, terenowe urządzenia sportowe;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu teren oznaczony symbolem Up, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem Up, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8 i kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
  - 5) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 6) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
    - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
  - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 16 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1 %.

## **§21.**

1. Wyznacza się tereny usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **1UH, 2UH, 3UH**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi obsługi finansowej, drobnego rzemiosła, usługi zdrowia, kancelarie, apteki, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, usługi gastronomii, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie 1UH zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23 – obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi handlu w pojedynczych budynkach lub w zespołach z lokalami usługowo – handlowymi,
    - b) usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) w terenie 1UH dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8;
  - 5) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 6) ustalenie pkt 5 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 7) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1% (stan istniejący),

- b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,4,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, w tym:
    - dla budynków usługowych – 8,5 m,
    - dla galerii handlowej w terenie 3UH – 10 m,
    - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 8) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
  - 9) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 12) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w terenach UH w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 2) na terenach 2UH i 3UH w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

## **§22.**

- 1. Wyznacza się teren usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu kultury – dom kultury;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, usługi gastronomii, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% (stan istniejący),
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 2) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### §23.

1. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolem **1UKr, 2UKr, 3UKr, 4UKr**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu usług kultu religijnego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, w szczególności: usługi oświaty, zabudowa zamieszkania zbiorowego (seminarium, plebania), usługi administracji, usługi kultury, usługi nauki, usługi handlu;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) w terenie 1UKr wyznacza się powierzchnię wymagającą specjalnego opracowania posadzki, jako element miejsca publicznego – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 3 lit. c i d;
  - 2) wyznacza się na rysunku planu miejsce lokalizacji pomnika – obowiązują ustalenia § 7 pkt 16;
  - 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny UKr do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami UKr, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami UKr, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,

- d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
  - dla budynków usługowych w terenie 1UKr – 15 m,
  - dla budynków usługowych w terenach 2UKr, 3UKr i 4UKr – 12,5 m,
  - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
- e) w terenie 1UKr w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty dopuszcza się dominantę sygnaturki kościoła i dzwonnicy do 20 m,
- f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
  - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
- 7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenie 1UKr w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2;
  - 2) na terenie 2UKr w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 3) w terenach UKr w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
- 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
- 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
- 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
- 11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

## §24.

1. Wyznaczają się tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem **1UO, 2UO, 3UO**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, kultury, sportu, zdrowia, usługi handlu, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) w terenie 3UO w strefie ochronnej drzewa pomnika przyrody zlokalizowanego na terenie 43MN/U (jesion wyniosły) ustala się zachowanie uwarunkowań § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami UO należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie 2UO i 3UO zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23 obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% (stan istniejący),
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
  - 4) dopuszcza się usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 5) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;

- 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenie 1UO w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2;
  - 2) w terenach UO w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 3) na terenie 3UO w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

## §25.

1. Wyznacza się teren usług oświaty – przedszkole, oznaczony na rysunku planu symbolem **UOp**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu usług oświaty (przedszkole) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, place zabaw, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, kultury, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem UOp należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
    - dla budynków usługowych – 15 m,
    - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
  - e) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
    - 2) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
  8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
  9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
  10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
  11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

## **§26.**

1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, kultury, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
  - 2) w terenie US wyznacza się na rysunku planu miejsce lokalizacji pomnika – obowiązują ustalenia § 7 pkt 16.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) teren oznaczony symbolem US należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10 % (stan istniejący),
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
  - 5) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

## §27.

1. Wyznacza się teren usług innych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **UI/MW**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym z zakresu administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego – straż pożarna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, plac zabaw, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny UI/MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
    - b) dopuszcza się usługi handlu do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% (stan istniejący),
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
  - 5) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°;
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w terenie UI/MW w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
    - 2) na terenie UI/MW w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
  8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
  9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
  10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
  11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

## §28.

1. Wyznacza się teren usług i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności sportu i rekreacji, oświaty, zdrowia, kultury i zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, place zabaw, obiekty małej architektury, ciągi piesze;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren U/ZP do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem U/ZP, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
    - b) usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
  - 6) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
- 2) w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

### **§29.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/P, 2U/P, 3U/P**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, magazyny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
    - b) dopuszcza się usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) dopuszcza się handel hurtowy, usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 5) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 6) ustalenie pkt 5 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 7) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,

- d) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
  - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 20 m,
  - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
- 8) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
  - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków;
- 9) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 12) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
- 7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach U/P w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 2) w terenach U/P w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 3) na terenach 1U/P i 3U/P w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 9;
  - 4) na terenach U/P w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
- 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
- 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
- 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) na terenie 1U/P do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. b;
  - 2) na terenach 1U/P i 3U/P do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 3) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
- 11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### §30.

1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych i magazynów – Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN oznaczony na rysunku planu symbolem **P**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja, magazyny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% (stan istniejący),
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
      - dla budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych – 20 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
  - 3) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
    - b) dopuszcza się usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) dopuszcza się handel hurtowy, usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8;
  - 6) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenie P zagospodarowanie działek położonych w Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w terenie P w pasie eksploatacyjnym wokół kolektora sanitarnego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
  - 3) w terenie P w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 4) na terenie P w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 9;
  - 5) na terenie P w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### **§31.**

1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KS, 2KS**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym usługi handlu – stacja paliw, stacja gazowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi gastronomii, myjnia samochodowa, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) w zakresie realizacji usług:

- a) dopuszcza się w szczególności: usługi handlu, usługi gastronomii,
  - b) dopuszcza się usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
- 3) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
  - 4) ustalenie pkt 3 nie dotyczy istniejących budynków usługowych – dopuszcza się ich zachowanie z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 5) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% (stan istniejący),
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
      - dla budynków usługowych – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
  - 7) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 8;
  - 8) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
    - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
  - 9) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 12) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w terenach KS w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
    - 2) na terenie 2KS w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### **§32.**

1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: tereny lasu.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych;
  - 2) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
tereny ZL w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.
5. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy i funkcji nie związanych z gospodarką leśną;
  - 2) zakaz realizacji ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych oraz miejsc do parkowania.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

### **§33.**

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, place zabaw, urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, ciągi piesze.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zagospodarowanie miejsc publicznych z uwzględnieniem § 6 pkt 3 z dopuszczeniem kiosków;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) w terenie 5ZP leszczyna turecka – drzewo pomnik przyrody ustalenia § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny ZP do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) teren 5ZP wpisany do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1;
  - 2) w terenie 3ZP zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 4,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 2) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 3) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych;
  - 4) ustala się zakaz sytuowania miejsc do parkowania.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 10 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

### **§34.**

1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty związane z administracją cmentarza, kolumbaria, kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy lub kostnica;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie ZC oznacza się granice wpisanego do rejestru zabytków cmentarza z II wojny światowej – ustalenia § 8 pkt. 2.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;

- 2) na działce budowlanej ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 4,5 m,
  - e) w terenie ZC w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty dopuszcza się dominantę kaplicy do 20 m,
  - f) dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - g) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9,
  - h) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - i) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6,
  - j) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 

w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

### §35.

1. Wyznacza się teren zabytkowego parku z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona zabytkowego parku;
  - 4) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, terenowe obiekty sportu, boiska, ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki dydaktyczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, w szczególności usługi sportu i wypoczynku oraz kultury, wielofunkcyjna hala sportowo widowiskowa, boiska z trybunami.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej na rysunku planu w terenie 1ZP/U z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 3) w terenie 1ZP/U lipa drobnolistna, jesion wyniosły i wiąz szypułkowy – drzewa pomniki przyrody – obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 4) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 1ZP/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) teren 1ZP/U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
  - 2) w terenie 1ZP/U zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/18 – obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 2) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,06,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszczenie posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 3) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 5) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 6) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 2 ha;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 100 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2;
  - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

### §36.

1. Wyznacza się tereny zabytkowego parku z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **2ZP/U, 3ZP/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona zabytkowego parku;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, terenowe obiekty sportu, boiska, ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki dydaktyczne;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, w szczególności usługi sportu i wypoczynku oraz kultury.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny ZP/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno wypoczynkowe”.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny 2ZP/U i 3ZP/U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%;
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,3,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszczenie posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 2) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
  - 4) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 5) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 6) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
  - 7) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;

- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

### §37.

1. Wyznacza się teren zabytkowego parku podworskiego z dworem z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/MN/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona zabytkowego parku z dworem, oficyną; w istniejących obiektach lokal mieszkalny;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, w szczególności usługi kultury, nauki.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) w terenie ZP/MN/U wiąz szypułkowy – drzewo pomnik przyrody – ustalenia § 7 pkt 1 oraz pkt 2;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren ZP/MN/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren i obiekty wpisane do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejące obiekty do zachowania z możliwością bieżącej konserwacji, remontu i przebudowy, przy zachowaniu istniejących gabarytów w istniejącym obrysie powierzchni zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 8 m,
  - 4) dopuszczenie posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 5) w zakresie geometrii dachów: ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

- 9) ustala się realizację maksymalnie 5 miejsc do parkowania na terenie ZP/MN/U.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
    - c) dla działek z sięgaczem na 5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w obszarze występowania zaburzeń głacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 2) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### §38.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne i Kanał Ożarowski ze strefami zieleni stanowiącymi biologiczną otulinę;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: mostki i przepusty, urządzenia wodne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 2) ustala się zachowanie rowów 4WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS i 15WS stanowiących odcinki Kanału Ożarowskiego oraz rowów 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS jako otwartych z zastrzeżeniem § 7 pkt 14;
  - 3) dopuszcza się przykrycie rowów 1WS, 2WS, 3WS, 5WS, 16WS, 17WS i 18WS;
  - 4) ustala się zachowanie naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną otwartych rowów i stawów;
  - 5) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowów i stawów;
  - 6) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

- 7) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny 4WS, 5WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### §39.

1. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – stacje elektroenergetyczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) stacje słupowe, kontenerowe lub wewnętrzne stacje 15/0,4kV,
    - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5%,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
    - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w terenie 2E zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
  - 2) w terenie 4E zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/24: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

#### **§40.**

1. Wyznacza się tereny infrastruktury wodociągowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1WZ, 2WZ, 3WZ, 4WZ, 5WZ.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody, stacje uzdatniania wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
    - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° – 100°.
5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;

- 2) w obszarze występowania zaburzeń glacictonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

#### **§41.**

1. Wyznacza się tereny infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1K, 2K, 3K, 4K, 5K i KOp**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:  
ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 9;
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
teren 1K w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacictonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują ustalenia odpowiednio zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

#### §42.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;
  - 2) ustala się szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDW – 5 m,
    - b) 2KDW – 5,5 m,
    - c) 3KDW – 8 m,
    - d) 4KDW – 5 m,
    - e) 5KDW – 5 m,
    - f) 6KDW – 10 m,
    - g) 7KDW – 8 m z placem do zawracania,
    - h) 8KDW – 8 m z placem do zawracania,
    - i) 9KDW – 8 m z placem do zawracania,
    - j) 10KDW – 8 m z placem do zawracania,
    - k) 11KDW – 5 m,
    - l) 12KDW – 5 m,
    - m) 13KDW – 8 m z placem do zawracania,
    - n) 14KDW – 10 m,
    - o) 15KDW – 6 m z placem do zawracania,
    - p) 16KDW – 8 m z placem do zawracania,
    - q) 17KDW – szerokość zmienna od 5 m do 6 m,
    - r) 18KDW – ul. Wrzosowa – 10 m z placem do zawracania,
    - s) 19KDW – ul. Wrzosowa – 10 m,
    - t) 20KDW – ul. Forsycji – 6 m z placem do zawracania,
    - u) 21KDW – ul. Korfantego – 8 m,
    - v) 22KDW – 5 m z placem do zawracania,
    - w) 23KDW – 5 m z placem do zawracania
    - x) 24KDW – 5 m z placem do zawracania
    - y) 25KDW – 5 m z placem do zawracania

- z) 26KDW – 6 m z placem do zawracania,
  - aa) 27KDW – 5 m,
  - bb) 28KDW – ul. Księstwa Warszawskiego – 10 m,
  - cc) 29KDW – ul. Promyka – 8 m z placem do zawracania,
  - dd) 30KDW – 8 m,
  - ee) 31KDW – 8 m,
  - ff) 32KDW – 10 m,
  - gg) 33KDW – 7 m,
  - hh) 34KDW – zmienna od 5,5 m do 8,5 m,
  - ii) 35KDW – 8 m;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDW dopuszcza się:
    - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo – rowerowej, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżki pieszo – rowerowej w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych;
  - 6) ustala się jedno jezdniowy przekrój dróg KDW, minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m;
  - 7) w terenach KDW zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenów KDW.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenach 21KDW, 22KDW, 23KDW i 26KDW zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
  5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
    - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
  7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
  8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

### **§43.**

1. Wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzone.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod przejścia piesze i infrastrukturę techniczną;
  - 2) ustala się szerokość ciągu pieszego KP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 2 m,
  - 3) w liniach rozgraniczających terenu KP dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 4) w terenie KP zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KP.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
w terenie KP zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/24 – obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
  5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
  7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie określa się.
  8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

#### §44.

1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zmienną szerokość terenu KK w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w liniach rozgraniczających terenu KK dopuszcza się:  
sieci i obiekty infrastruktury technicznej, w tym nie związane z obsługą komunikacji kolejowej oraz budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
  - 3) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
  - 4) dopuszcza się ogrodzenia pełne do 2,2 m wysokości;
  - 5) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 6) ustala się prowadzenie drogi 2KD-Z (ulicy Konotopskiej) wiaduktem nad linią kolejową – nad terenem KK.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

#### **§45.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem **1aKD-GP, 1bKD-GP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego – odcinki drogi nr 92 z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się tereny i szerokość dróg KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1aKD-GP – część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – północna i południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o zmiennej szerokości od 11,5 m do 29 m,
    - b) 1bKD-GP – część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o szerokości 15 m;
  - 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-GP dopuszcza się:
    - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 4) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
  - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 6) ustala się powiązania dróg KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
  - 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-GP dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - 8) na terenie 1aKD-GP kapliczki i pomnik – obowiązują ustalenia § 7 pkt 16.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenie 1aKD-GP w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) na terenach KD-GP w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;

- 3) w terenach KD-GP w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
- 4) na terenach KD-GP w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10;
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: na terenach KD-GP do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

#### **§46.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1aKD-Z, 1bKD-Z, 2KD-Z**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy zbiorczej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszko – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się tereny i szerokość dróg KD-Z w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1aKD-Z – część ul. Umiastowskiej – droga nr 718 – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 3,5 m,
    - b) 1bKD-Z – część ul. Umiastowskiej – droga nr 718 – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 5,5 m,
    - c) 2KD-Z – ul. Konotopska – droga nr 701 – szerokość zmienna od 22 m do 57,5 m;
  - 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-Z dopuszcza się:
    - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
    - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy zbiorczej;
  - 5) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
  - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-Z dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - 7) ustala się powiązania ulicy Konotopskiej 2KD-Z z drogą nr 701 poza obszarem planu bezkolizyjnie wiaduktem nad torami PKP;
  - 8) ustala się powiązania dróg KD-Z z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) na terenie 1bKD-Z w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) na terenach KD-Z w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 3) w terenach KD-Z w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 4) na terenie 2KD-Z w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 9;
  - 5) na terenie 2KD-Z w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) na terenach 1aKD-Z i 2KD-Z do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d.
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie: 0,1 %.

#### §47.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1aKD-L, 1bKD-L, 1cKD-L, 2aKD-L, 2bKD-L, 3aKD-L, 3bKD-L, 3cKD-L, 4aKD-L, 4bKD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8aKD-L, 8bKD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L, 15KD-L, 16KD-L, 17aKD-L, 17bKD-L, 17cKD-L, 18aKD-L, 18bKD-L, 18cKD-L, 18dKD-L, 19aKD-L, 19bKD-L, 20aKD-L, 20bKD-L, 20cKD-L, 20dKD-L, 21aKD-L, 21bKD-L, 21cKD-L, 22aKD-L, 22bKD-L, 22cKD-L, 23KD-L, 24aKD-L, 24bKD-L, 24cKD-L, 25KD-L.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) w terenie 6KD-L jesion wyniosły – drzewo pomnik przyrody ustalenia § 7 pkt 1 i pkt 2;
  - 2) ustala się tereny i szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1aKD-L – ul. Józefa Hallera – szerokość zmienna od 12 m do 13,5 m,
    - b) 1bKD-L – ul. Józefa Hallera – 12,5 m,
    - c) 1cKD-L – ul. Józefa Hallera – 12,5 m,
    - d) 2aKD-L – ul. Lipowa – 17,5 m,
    - e) 2bKD-L – ul. Lipowa – 16,5 m,
    - f) 3aKD-L – ul. Józefa Sowińskiego – 14 m,

- g) 3bKD-L – ul. Józefa Sowińskiego – szerokość zmienna od 13,5 m do 14,5 m,
  - h) 3cKD-L – ul. Józefa Sowińskiego – 12 m,
  - i) 4aKD-L – ul. Stanisława Kierbedzia – 15 m,
  - j) 4bKD-L – ul. Stanisława Kierbedzia – 15 m,
  - k) 5KD-L – ul. 1-go Maja – szerokość zmienna od 13 m do 15,5 m,
  - l) 6KD-L – ul. Tadeusza Kościuszki – szerokość zmienna od 14 m do 16 m,
  - m) 7KD-L – ul. Jana Zamoyskiego – szerokość zmienna od 14 m do 15 m,
  - n) 8aKD-L – ul. Kapucka – szerokość zmienna od 9 m do 10 m,
  - o) 8bKD-L – ul. Kapucka – 10 m,
  - p) 9KD-L – ul. Szkolna – szerokość zmienna od 9 m do 31 m,
  - q) 10KD-L – ul. Józefa Poniatowskiego – szerokość zmienna od 12 m do 32,5 m,
  - r) 11KD-L – ul. Floriana – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 8 m do 30 m,
  - s) 12KD-L – 10 m,
  - t) 13KD-L – 8 m,
  - u) 14KD-L – ul. Radziwiłłów – narożne ścięcie istniejącej drogi poza obszarem planu,
  - v) 15KD-L – część ul. Tęczowej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 2 m do 10 m,
  - w) 16KD-L – ul. Rolna – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o zmiennej szerokości od 5,5 m do 11,5 m,
  - x) 17aKD-L – ul. Władysława Reymonta – szerokość zmienna od 13,5 m do 14,5 m,
  - y) 17bKD-L – ul. Władysława Reymonta – 14 m,
  - z) 17cKD-L – ul. Władysława Reymonta – 14,5 m,
  - aa) 18aKD-L – ul. Henryka Sienkiewicza – szerokość zmienna od 13 m do 14 m,
  - bb) 18bKD-L – ul. Henryka Sienkiewicza – 13,5 m,
  - cc) 18cKD-L – ul. Henryka Sienkiewicza – 14 m,
  - dd) 18dKD-L – ul. Henryka Sienkiewicza – 14,5 m,
  - ee) 19aKD-L – ul. Nadbrzeżna – szerokość zmienna od 13 m do 22 m,
  - ff) 19bKD-L – ul. Nadbrzeżna i projektowana – szerokość zmienna od 10 m do 21,5 m,
  - gg) 20aKD-L – ul. Mazowiecka – 13,5 m,
  - hh) 20bKD-L – ul. Mazowiecka – szerokość zmienna od 13 m do 14 m,
  - ii) 20cKD-L – ul. Mazowiecka – 15 m,
  - jj) 20dKD-L – ul. Mazowiecka – 14 m,
  - kk) 21aKD-L – ul. Parkowa – szerokość zmienna od 12,5 m do 17,5 m,
  - ll) 21bKD-L – ul. Parkowa – 13 m,
  - mm) 21cKD-L – ul. Parkowa – szerokość zmienna od 14 m do 14,5 m,
  - nn) 22aKD-L – ul. Romana Dmowskiego – 14 m,
  - oo) 22bKD-L – ul. Romana Dmowskiego – szerokość zmienna od 14 m do 16,5 m,
  - pp) 22cKD-L – ul. Romana Dmowskiego – 20 m,
  - qq) 23KD-L – ul. Obrońców Warszawy – szerokość zmienna od 22,5 m do 25,5 m,
  - rr) 24aKD-L – ul. Jana Kilińskiego – szerokość zmienna od 13,5 m do 14,5 m,
  - ss) 24bKD-L – ul. Jana Kilińskiego – 14 m,
  - tt) 24cKD-L – ul. Jana Kilińskiego – 13,5 m,
  - uu) 25KD-L – ul. Kubusia Puchatka – 14 m;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KD-L:
- a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m, w tym dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa

- ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
- b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
  - 6) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
  - 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-L dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - 8) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
  - 9) na terenach 5KD-L, 20cKD-L i 21cKD-L kapliczki oraz na terenie 10KD-L pomnik – obowiązują ustalenia § 7 pkt 16.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenach 9KD-L, 22bKD-L i 22cKD-L zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) na terenach 2bKD-L, 4bKD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 18cKD-L, 18dKD-L, 22aKD-L, 24aKD-L, 24bKD-L, 24cKD-L i 25KD-L w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 3) na terenach KD-L w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
  - 4) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
  - 5) na terenach KD-L w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) na terenach 1aKD-L, 3aKD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8aKD-L, 8bKD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 17aKD-L, 19bKD-L, 23KD-L, 24cKD-L, 25KD-L do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
  - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
8. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie: 0,1 %.

#### §48.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1aKD-D, 1bKD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9aKD-D, 9bKD-D, 9cKD-D, 10KD-D, 11aKD-D, 11bKD-D, 11cKD-D, 11dKD-D,**

**11eKD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21aKD-D, 21bKD-D, 21cKD-D, 21dKD-D, 22aKD-D, 22bKD-D, 23KD-D, 24aKD-D, 24bKD-D, 24cKD-D, 24dKD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28aKD-D, 28bKD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31aKD-D, 31bKD-D, 31cKD-D, 31dKD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 35KD-D, 36KD-D, 37KD-D, 38KD-D, 39KD-D, 40KD-D, 41KD-D, 42KD-D, 43KD-D, 44KD-D.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi klasy dojazdowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, drogi rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1aKD-D – część ulicy projektowanej – wschodnia i południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o szerokości 6 m,
    - b) 1bKD-D – część ulicy projektowanej – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o szerokości 6 m,
    - c) 2KD-D – ulica projektowana – 10 m,
    - d) 3KD-D – część ulicy projektowanej – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 5 m do 6 m,
    - e) 4KD-D – ul. Pallotyńska – 10 m,
    - f) 5KD-D – ul. Muzyczna – 8 m,
    - g) 6KD-D – ulica projektowana – 10 m,
    - h) 7KD-D – ulica projektowana – 10 m,
    - i) 8KD-D – część ulicy projektowanej – wschodnia linia rozgraniczająca oraz pas terenu o szerokości 5,5 m,
    - j) 9aKD-D – ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego – w części projektowana – 8 m,
    - k) 9bKD-D – ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego – 8 m,
    - l) 9cKD-D – ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego – 8 m,
    - m) 10KD-D – ul. Władysława Sikorskiego – 8 m,
    - n) 11aKD-D – ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego w części projektowana – 8 m,
    - o) 11bKD-D – ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego – 8 m,
    - p) 11cKD-D – ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego – 8,5 m,
    - q) 11dKD-D – ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego – 8,5 m,
    - r) 11eKD-D – ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego – 8 m,
    - s) 12KD-D – ul. Władysława Sikorskiego – 8 m,
    - t) 13KD-D – ul. Jana Matejki – w części projektowana – 10 m,
    - u) 14KD-D – ulica istniejąca – 10 m z placem do zawracania,
    - v) 15KD-D – ulica projektowana – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 5 m do 10 m,
    - w) 16KD-D – ul. Mała – 8 m,
    - x) 17KD-D – ul. Krzywa – 8 m,
    - y) 18KD-D – ul. Połna – 12 m,
    - z) 19KD-D – ul. Dobra – 10 m,
    - aa) 20KD-D – ul. Zachodzącego Słońca – w części projektowana – szerokość zmienna od 11,5 m do 13,5 m,

- bb) 21aKD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - cc) 21bKD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - dd) 21cKD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - ee) 21dKD-D – ul. Daleka – szerokość zmienna od 9 m do 10 m,
  - ff) 22aKD-D – ul. Józefa Chełmońskiego – 10 m,
  - gg) 22bKD-D – ul. Józefa Chełmońskiego – projektowana – 10 m,
  - hh) 23KD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - ii) 24aKD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - jj) 24bKD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - kk) 24cKD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - ll) 24dKD-D – ul. Juliusza Kossaka – w części projektowana – 10 m,
  - mm) 25KD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - nn) 26KD-D – ul. Wolności – szerokość zmienna od 8 m do 10 m,
  - oo) 27KD-D – ul. Zgody – 10 m,
  - pp) 28aKD-D – ul. Robotnicza – szerokość zmienna od 7,5 m do 8 m,
  - qq) 28bKD-D – ul. Robotnicza – 8 m,
  - rr) 29KD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - ss) 30KD-D – ulica projektowana – 12 m,
  - tt) 31aKD-D – ul. Prosta – 8 m,
  - uu) 31bKD-D – ul. Prosta – szerokość zmienna od 8 m do 8,5 m,
  - vv) 31cKD-D – ul. Prosta – 9 m,
  - ww) 31dKD-D – ul. Prosta – 9 m,
  - xx) 32KD-D – ul. Partyzantów – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 5 m do 6 m,
  - yy) 33KD-D – ul. Widok – część ulicy istniejącej i projektowanej – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o szerokości 5 m,
  - zz) 34KD-D – ul. Józefa Wybickiego – szerokość zmienna od 6 m do 23 m,
  - aaa) 35KD-D – ul. Władysława Sikorskiego – w części projektowana – szerokość zmienna od 6 m do 8,5 m,
  - bbb) 36KD-D – szerokość zmienna od 6 m do 8 m z placem do zawracania,
  - ccc) 37KD-D – ulica istniejąca i projektowana – szerokość zmienna od 7,5 m do 12 m,
  - ddd) 38KD-D – ulica istniejąca i projektowana – szerokość zmienna od 8 m do 10,5 m,
  - eee) 39KD-D – ul. Kazimierza Kamińskiego w części projektowana – szerokość zmienna od 10 m do 15 m,
  - fff) 40KD-D – część ulicy istniejącej – droga nr 701 – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 8 m do 27,5 m,
  - ggg) 41KD-D – ul. Zatorze – szerokość zmienna od 10 m do 17 m;
  - hhh) 42KD-D – ulica projektowana – 10 m,
  - iii) 43KD-D – ulica projektowana – 8 m,
  - jjj) 44KD-D – ul. Rolna – 10 m;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-D:
    - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
    - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
  - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
  - 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
  - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-D dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - 7) ustala się powiązania dróg KD-D z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - 1) w terenach 9cKD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31aKD-D, 31bKD-D, 34KD-D i 35KD-D, zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
    - 2) w terenach 34KD-D i 35KD-D zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57-64/24: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.
  5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
    - 2) na terenie 20KD-D w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. a;
    - 3) na terenie 5KD-D w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
    - 4) na terenach KD-D w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4 lit. e;
    - 5) w obszarze występowania zaburzeń glacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 8;
    - 6) na terenach 38KD-D, 39KD-D, 40KD-D, 41KD-D i 42KD-D w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 9;
    - 7) na terenach KD-D w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 10.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
  7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
    - 1) na terenach 6KD-D, 7KD-D, 9aKD-D, 13KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 18KD-D, 26KD-D, 43KD-D, 44KD-D do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 9 pkt 4 lit. d;
    - 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
  8. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie: 0,1 %.

**Rozdział 5**  
**Przepisy końcowe**  
**§49.**

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych:

- 1) Uchwałą Nr 300/98 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 18 czerwca 1998 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 1998 r. Nr 53, poz. 208;

- 2) Uchwałą Nr 61/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 244, poz. 6436;
- 3) Uchwałą Nr 151/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1811;
- 4) Uchwałą Nr 156/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1816;
- 5) Uchwałą Nr 174/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 marca 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 136, poz. 3410;
- 6) Uchwałą Nr 175/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 marca 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 136, poz. 3411;
- 7) Uchwałą Nr 424/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 8 czerwca 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 163, poz. 6452;
- 8) Uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 264, poz. 10384;
- 9) Uchwałą Nr 463/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 września 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 264, poz. 10385;
- 10) Uchwałą Nr 59/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 166, poz. 4494;
- 11) Uchwałą Nr 89/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 226, poz. 6548;
- 12) Uchwałą Nr 260/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2008 r. Nr 75, poz. 2048;
- 13) Uchwałą Nr XX/190/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 marca 2012 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 16 sierpnia 2012 r. poz. 5882.

#### **§50.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

#### **§51.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ożarów Mazowiecki.