

**Uchwała Nr ...../18  
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 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 2017 r. poz. 1073 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 LVII/564/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory, zmienioną Uchwałą Nr XXVII/288/16 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 w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji planu**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory – część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:
  - 1) od północy: wzdłuż północnej granicy obrębu Macierzysz i obrębu Ośrodek Doświadczalny Macierzysz do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 3/6 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz;
  - 2) od wschodu: południowo – wschodnią granicą działki ew. nr 3/7 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, następnie do wschodniego narożnika działki ew. nr 4/63 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz i dalej zachodnimi granicami działek ew. nr 4/64, 4/57, 4/40, 4/66, ponownie 4/57 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, północną granicą działki ew. nr 5/2 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, północno – zachodnią granicą działki ew. nr 4/67 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz i zachodnią granicą działki ew. nr 6/2 obr. Mory i na jej przedłużeniu do osi działki drogowej ul. Poznańskiej na działce ew. nr 16/3 obr. Mory, dalej w kierunku wschodnim osią działki drogowej ul. Poznańskiej na działkach ew. nr 16/3 i 16/4 obr. Mory i następnie w kierunku południowym wschodnią granicą obrębu Mory;
  - 3) od południa: południową granicą obrębu Mory, następnie zachodnimi granicami działek ew. nr 58/11, 58/10 i 58/9 obr. Mory i dalej północną granicą działki ew.

<sup>1</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000.

<sup>2</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

<sup>3</sup> zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

- nr 19/9 obr. Jawczyce do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 129/2 obr. Jawczyce;
- 4) od zachodu: zachodnią granicą obrębu Jawczyce w kierunku północnym do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 187 obr. Jawczyce, dalej północną granicą działki ew. nr 187 obr. Jawczyce do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 98/5 obr. Jawczyce, zachodnią granicą działki ew. nr 98/5 obr. Jawczyce, północnymi granicami działek ew. nr 98/5, 98/6, 98/7, 174/1 obr. Jawczyce, południową granicą działki ew. nr 281/2 obr. Macierzysz, wschodnimi granicami działek ew. nr 281/2, 281/4, 281/5 obr. Macierzysz, północnymi granicami działek ew. nr, 281/5, 281/4 obr. Macierzysz i dalej zachodnią granicą obrębu Macierzysz.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
  3. 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 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) pojedyncze drzewa do zachowania;
  - 7) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;
  - 8) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 10) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
  - 11) 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) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
  - 2) granice stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia;
  - 3) granice terenów zamkniętych;
  - 4) granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;
  - 5) granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
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;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 14) granice terenów zamkniętych;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
  - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
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 i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## Rozdział 2

### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### §4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **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 istniejących budynków,
  - 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) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **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;
  - 3) **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;
  - 4) **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;
  - 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
  - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, hurtowy i ekspozycyjny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności.
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 ogólne dla całego obszaru objętego planem

##### §5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
  - 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
  - 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 6) teren usług oświaty i kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/UK**;
  - 7) teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
  - 8) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
  - 9) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
  - 10) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 11) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 12) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 13) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
  - 14) teren obsługi komunikacji samochodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
  - 15) teren infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
  - 16) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
  - 17) teren infrastruktury gazowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
  - 18) tereny infrastruktury kanalizacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
  - 19) teren komunikacji kolejowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
  - 20) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-S**;
  - 21) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
  - 22) tereny dróg publicznych klasy głównej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G**;
  - 23) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
  - 24) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
  - 25) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
  - 26) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Ustala się, że tereny: usług oświaty i kultury **UO/UK**, sportu i rekreacji **US**, cmentarza **ZC**, wód powierzchniowych **WS**, parkingu **KDP**, infrastruktury technicznej **IT**, infrastruktury elektroenergetycznej **E**, infrastruktury gazowej **G**, infrastruktury kanalizacyjnej **K**, infrastruktury wodociągowej **W**, komunikacji kolejowej **KK**, drogi publicznej klasy ekspresowej **KD-S**, dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, dróg publicznych klasy głównej **KD-G**, dróg publicznych klasy zbiorczej **KD-Z**, dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L**, dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D** są przeznaczone do realizacji celów publicznych.
  3. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług oświaty i kultury **UO/UK**, sportu i rekreacji **US**, parkingu **KDP**, infrastruktury technicznej **IT**, infrastruktury elektroenergetycznej **E**, infrastruktury gazowej **G**, infrastruktury kanalizacyjnej **K**, infrastruktury wodociągowej **W**, dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L**, dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: cmentarza **ZC**, wód powierzchniowych **WS**, komunikacji kolejowej **KK**, drogi publicznej klasy ekspresowej **KD-S**, dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, dróg publicznych klasy głównej **KD-G**, dróg publicznych klasy zbiorczej **KD-Z** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

## §6.

Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) ustala się, że obszarem przestrzeni publicznej wymagającym szczególnego ukształtowania na obszarze planu jest teren sportu i rekreacji **US** oraz ustala się zachowanie terenu **US** jako terenu ogólnodostępnego,
  - b) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
    - dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
    - dostosowanie obszaru przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych,
    - dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicenia ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
    - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych odpowiednio zgodnie z pkt 6,
    - 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 4 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń;
- 2) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymaganą odległość sytuowania zabudowy określa się na 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,
  - c) 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 tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy); w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) 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;

- 3) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz 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) w przypadku zastosowania dachów skośnych w zabudowie bliźniaczej, kolor pokrycia dachu w obu częściach budynku bliźniaczego powinien być jednolity,
  - 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;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg 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 rowów WS bliżej niż 1,5 m od granicy 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) 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,
  - g) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),
  - h) ustalenia lit. d, e i g nie dotyczą terenu 29U/P;
- 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 tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
  - a) dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynku lub na dachu budynku o łącznej powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1/10 powierzchni elewacji, na której lub nad którą są one umieszczane, przy czym szyldy lub napisy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,

- b) ustala się wolnostojące tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup>,
- c) na obszarze położonym w odległości do 50 m od linii rozgraniczającej terenów 1KD-GP i 2KD-GP dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 18 m<sup>2</sup> i wysokości do 12 m, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 18 m<sup>2</sup> oraz dopuszcza się pylony reklamowe informujące o działalności prowadzonej na działce budowlanej o powierzchni maksymalnej 16 m<sup>2</sup> i wysokości do 12 m,
- d) na terenach U/P, U/MN (za wyjątkiem terenów 1U/MN – 4U/MN) oraz 9U i 10U, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 8 m<sup>2</sup> i wysokości do 8 m, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m<sup>2</sup> oraz dopuszcza się pylony reklamowe informujące o działalności prowadzonej na działce budowlanej o powierzchni maksymalnej 16 m<sup>2</sup> i wysokości do 8 m,
- e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków.

## §7.

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

- 1) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i magazynowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej, w odległości do 150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-GP oraz w odległości do 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-S, 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;
- 8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od dróg: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, a także od dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
  - 9) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, w odległości do 70 m od osi skrajnego toru oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami i normami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem;
  - 10) przyjmuje się odpowiednie dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których zostały one określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 11) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 4;
  - 12) ustala się zachowanie oznaczonych na rysunku planu symbolem WS odcinków Kanału Ożarowskiego jako otwartych, z dopuszczeniem przykrycia w rejonie mostków/przepustów;
  - 13) 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;
  - 14) ustala się zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych; dopuszcza się wydzielenie przy 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;
  - 15) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
  - 16) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew wskazanych na rysunku planu.

## **§8.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków terenu podworskiego parku krajobrazowego założonego wokół dworu, z zachowanymi wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi, z pojedynczymi drzewami w parku oraz aleją drzew, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie oraz uczytelnienie pozostałości oryginalnej, historycznej struktury przestrzennej;
- 2) zapewnienie ochrony komponentów krajobrazu kulturowego;
- 3) dopuszczenie nowych obiektów i współczesnych elementów zagospodarowania na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **§9.**

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

- 1) oznacza się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy;

- 2) ustala się granice pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości:
  - a) po 25 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
  - b) po 19 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
  - c) po 5 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 3) określa się granice stref kontrolowanych wokół gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z rysunkiem planu; w strefie kontrolowanej wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) wokół głównego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  400 mm ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego po 3 m w obie strony od osi kolektora;
- 5) w pasie terenu w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli i budynków, określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 6) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej zabudowę chronioną należy realizować zgodnie z przepisami i normami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem;
- 8) wobec rurociągu melioracji wodnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

#### **§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 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,
  - 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,
  - b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną 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, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, 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 bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni zlokalizowanej w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków systemem kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm lub ciśnieniowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm,
  - c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
  - d) dopuszczenie sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
  - f) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) 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,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w szczególności poprzez powierzchniowe odwodnienie pasa drogowego z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-S, KD-G do zbiorników retencyjnych,
  - e) 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,
  - f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
  - 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 ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - 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) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV, dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV pod warunkiem zachowania obecnej szerokości pasa technologicznego wskazanego na rysunku planu, o którym mowa w § 9 pkt 2 lit. a,
  - d) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
  - e) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
  - f) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru) oraz urządzeń kogeneracji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm, zasilanej z położonej poza obszarem planu stacji redukcyjnej I<sup>o</sup> „Mory”, do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm,

- b) zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów,
  - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów i bezprzewodowe rozprowadzenie 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) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;
- 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 prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## §11.

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

- 1) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez następujące drogi publiczne:
  - a) droga KD-S: droga S8,
  - b) drogi 1KD-GP i 2KD-GP – ulica Poznańska (nr 92),
  - c) projektowana droga 2KD-G,
  - d) droga 3KD-G,
  - e) drogi 2KD-Z – ul. Szeligowska i 3KD-Z – ul. Sochaczewska,
  - f) projektowana 1KD-Z,
  - g) drogi 3KD-L i 4KD-L – ulica Sochaczewska;
- 2) 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,
  - b) drogi publiczne klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G,
  - c) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z,
  - d) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L,
  - e) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D,
  - f) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W,

- g) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m,
  - h) drogi zlokalizowane poza obszarem planu;
- 3) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania, węzły, tunele i wiadukty;
  - 4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
  - 6) budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
  - 7) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
    - a) ustala się prowadzenie dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających ciągu ulicy 3KD-G 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;
  - 8) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;
  - 10) 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,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
      - dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
      - dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt 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,
      - dla magazynów – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
      - 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 – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
  - dla hoteli – 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 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
  - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
  - dla cmentarzy – 10 miejsc do parkowania na 1 ha,
  - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- c) 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.

## **§12.**

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty i przebudowę przy zachowaniu pozostałych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

## **§13.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW, 3MW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 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, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 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;
  - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 8) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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) 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:



- 1) w terenach MW w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
- 2) na terenach 2MW i 3MW w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na terenie 3MW do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym obowiązuje zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.
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 %.

#### **§14.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) 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 „zabudowę mieszkaniową jednorodziną”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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,
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 8) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - 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>;
  - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w terenie 1MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. a;
    - 2) w terenie 2MN wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
    - 3) w terenach 1MN, 2MN i 3MN w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
    - 4) na terenach 3MN i 4MN w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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%.

### §15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN/U - 9MN/U, 11MN/U - 28MN/U, 30MN/U - 33MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe oraz usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U, o których mowa w ust. 1, do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”;
  - 4) na terenie 16MN/U kapliczka – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 14.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
    - b) dopuszcza się usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży; dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych (za wyjątkiem terenów 2MN/U i 12MN/U), usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,

- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12,5 m,
    - dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach – 12,5 m,
    - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 9) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połąciowych;
  - 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 11) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 12) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
  - 14) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnią działki:
      - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m<sup>2</sup>,
      - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 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;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w terenach 1MN/U, 4MN/U, 15MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 27MN/U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. a i c;
    - 2) w terenach 27MN/U, 28MN/U i 30MN/U w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
    - 3) na terenach 30MN/U – 33MN/U w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
    - 4) w terenach 4MN/U – 20MN/U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
    - 5) na terenach 21MN/U, 24MN/U – 28MN/U, 30MN/U – 33MN/U w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) ustalenia odpowiednio zgodnie z § 12;
  - 2) na terenach 23MN/U, 28MN/U, 30MN/U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym obowiązuje zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.
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 %.

#### **§16.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **10MN/U, 29MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe oraz usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U, o których mowa w ust. 1, do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) dopuszcza się usługi w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
    - b) dopuszcza się usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu detalicznego do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży; dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług handlu z zakresu stacji paliw;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

- 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12,5 m,
      - dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach – 12,5 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 9) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połąciowych;
  - 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 11) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 12) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
  - 16) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnią działki:
      - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m<sup>2</sup>,
      - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 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;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
    - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 w terenie 10MN/U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.

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%.

### §17.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MN – 4U/MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN, o których mowa w ust. 1, do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN, o których mowa w ust. 1, w obrębie których znajdują się domy opieki należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN, o których mowa w ust. 1, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub placówki opiekuńczo – wychowawcze należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących oraz dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych,
    - 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) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

- 7) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
  - 8) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 12,5 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12,5 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 9) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 10) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 12) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 13) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 15) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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: 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.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenie 1U/MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
    - 2) w terenach 1U/MN – 4U/MN w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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%.



## §18.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **5U/MN – 23U/MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN, o których mowa w ust. 1, do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN, o których mowa w ust. 1, w obrębie których znajdują się domy opieki należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN, o których mowa w ust. 1, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub placówki opiekuńczo – wychowawcze należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących oraz dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
  - 2) w zakresie realizacji usług:
    - a) usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych,
    - 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) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 7) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
  - 8) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
    - dla zabudowy usługowej – 15 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12,5 m,
    - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 10) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 12) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 13) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 15) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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: 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.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenie 15U/MN w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
    - 2) na terenach 5U/MN – 8U/MN, 12U/MN, 16U/MN, 18U/MN, 21U/MN, 22U/MN w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, wysokiego napięcia 110kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
    - 3) w terenach 5U/MN, 7U/MN, 20U/MN, 21U/MN i 22U/MN w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
    - 4) w terenach 5U/MN i 7U/MN wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
    - 5) na terenach 14U/MN, 15U/MN, 19U/MN – 21U/MN w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
    - 6) w terenie 9U/MN w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
    - 7) na terenach 9U/MN – 11U/MN i 14U/MN – 23U/MN w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) ustalenia odpowiednio zgodnie z § 12;
  - 2) na terenach 6U/MN, 7U/MN, 9U/MN, 15U/MN, 20U/MN, 21U/MN do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym obowiązuje zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.
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%.

### **§19.**

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1U – 5U, 7U, 8U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenią urządzone, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) na terenie 4U kapliczka – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 14.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 12,5 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 8) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połąciowych;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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 – 25 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.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenach 1U, 7U i 8U w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. a i c;
    - 2) w terenie 8U wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
    - 3) w terenach 4U i 5U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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%.

## **§20.**

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **6U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 12,5 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 8) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
  - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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 – 25 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w terenie 6U w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.

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%.

### §21.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **9U, 10U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.

5. 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 – 25 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w terenie 9U w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
  - 2) na terenie 10U w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
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 30%.

## §22.

1. Wyznacza się teren usług oświaty i kultury oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/UK**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, usługi kultury;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona, terenowe urzędnia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, zdrowia, gastronomii, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem UO/UK należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
    - dla zabudowy usługowej – 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;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenie UO/UK w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. c;
    - 2) na terenie UO/UK w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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%.

### **§23.**

1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji **US**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, kultury, drogi wewnętrzne.



3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustala się, że teren US stanowi obszar przestrzeni publicznej – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
  - 3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren US do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
    - f) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 15 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
    - g) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, montaż lukarn i okien połąciowych;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
na terenie US w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
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%.

#### **§24.**

1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **1R – 7R**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny R do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy zagrodowej”.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 2) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, w tym:
      - dla zabudowy zagrodowej – 12,5 m,
      - dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;

- 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 ha;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenach R w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, wysokiego napięcia 110kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
    - 2) w terenie 7R wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
    - 3) w terenach 2R – 6R w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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%.

## §25.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/P – 6U/P, 9U/P, 13U/P, 14U/P, 16U/P – 25U/P, 27U/P, 28U/P.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy, magazyny;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie realizacji usług:
    - a) usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) w terenach 27U/P, 28U/P dopuszcza się lokalizację punktów skupu i składów złomu i surowców wtórnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym:
      - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 20 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach 16U/P – 19U/P w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) na terenach 3U/P, 5U/P, 6U/P, 13U/P, 14U/P, 24U/P, 25U/P, 27U/P i 28U/P w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, wysokiego napięcia 110kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
  - 3) w terenach 3U/P, 6U/P, 20U/P, 21U/P, 25U/P i 27U/P w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
  - 4) w terenach 2U/P, 5U/P, 6U/P wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
  - 5) na terenach 18U/P i 20U/P w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;

- 6) w terenach 2U/P – 5U/P w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6;
- 7) na terenach 2U/P – 6U/P, 13U/P, 14U/P, 16U/P – 25U/P i 28U/P w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) ustalenia odpowiednio zgodnie z § 12;
  - 2) na terenach 4U/P, 9U/P, 13U/P, 16U/P, 20U/P, 21U/P do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym obowiązuje zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.
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%.

## §26.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **7U/P, 8U/P, 10U/P, 11U/P, 12U/P, 15U/P, 26U/P**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy, magazyny;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie realizacji usług:
    - a) usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) w terenie 10U/P dopuszcza się lokalizację punktów skupu i składów złomu i surowców wtórnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;

- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym:
      - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 20 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połąciowych;
  - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach 7U/P, 10U/P – 12U/P i 15U/P w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, wysokiego napięcia 110kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
  - 2) w terenach 7U/P, 8U/P, 10U/P, 26U/P w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
  - 3) w terenach 8U/P i 10U/P wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
  - 4) na terenach 7U/P, 8U/P, 10U/P – 12U/P, 15U/P i 26U/P w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) ustalenia odpowiednio zgodnie z § 12;
  - 2) na terenach 8U/P, 10U/P, 11U/P do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym obowiązuje zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami

przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

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%.

### §27.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **29U/P**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy, magazyny, stacja techniczno – postojowa metra;
  - 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, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie realizacji usług:
    - a) usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) w terenie 29U/P dopuszcza się lokalizację punktów skupu i składów złomu i surowców wtórnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym:
      - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 20 m,
      - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;

- 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. 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.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenie 29U/P w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
    - 2) na terenie 29U/P w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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 %.

## **§28.**

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;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty związane z administracją cmentarza, kolumbaria, kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy lub kostnica, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 2) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,



- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalna 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;
- 3) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 4) dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, montaż lukarn i okien połaciowych,
  - 5) ogrodenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4,
  - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 7) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 5000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 50 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.
  6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie ZC w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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%.

## §29.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej zabytkowego parku podworskiego;
  - 4) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty małej architektury;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren ZP w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) istniejący dwór do zachowania z możliwością bieżącej konserwacji, remontu i przebudowy, przy zachowaniu istniejących gabarytów w istniejącym obrysie powierzchni zabudowy;
  - 2) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 4) dopuszczenie posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
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 – 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.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenie ZP w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. a;
  - 2) w terenie ZP w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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%.

## §30.

1. Wyznaczają się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS - 4WS**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – Kanał Ożarowski ze strefami zieleni stanowiącymi biologiczną otulinę;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: mostki i przepusty, urządzenia wodne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się zachowanie odcinków Kanału Ożarowskiego jako otwartych z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 12;
  - 4) ustala się zachowanie naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną otwartych odcinków Kanału;
  - 5) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie Kanału;
  - 6) na działce budowlanej ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 95%,
    - b) maksymalną wysokość zabudowy – 2 m,
    - c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 7) ogrodzenia – odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
6. 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%.

### **§31.**

1. Wyznaczają się teren parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleni urządzonej
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5 m,

- c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 4) ogrodzenia – odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 5) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 6) tablice i urządzenia reklamowe – odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnią działki: 300 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.
  5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
    - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 7.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 0,1%.

### §32.

1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu – stacja paliw, stacja gazowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi handlu, gastronomii, myjnia samochodowa, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

- d) maksymalna 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,
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4 z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 10) w zakresie realizacji usług: usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
4. 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: 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.
  5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
nie określa się.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 0,1%.

### §33.

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;

- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
4. 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) 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.
  5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV i najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. a i b;
    - 2) wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4.
  6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
  8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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 0,1%.

#### **§34.**

1. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem **1E, 2E, 3E**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – stacje elektroenergetyczne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleni urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
    - d) maksymalna 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;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
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 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 0,1%.

### §35.

1. Wyznacza się teren infrastruktury gazowej oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu I°;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
    - d) maksymalna 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,
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
4. 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.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: odpowiednio zgodnie z § 12.
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 0,1%.

### §36.

1. Wyznacza się teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – przepompownia



- ścieków;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
    - 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;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
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 60° – 120°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 0,1%.

## §37.

1. Wyznaczają się tereny infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2K**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
  - 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
    - d) maksymalna 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;
  - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°;
  - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
  - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
  - 9) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 10.
4. 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.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 0,1%.

### §38.

1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: linie kolejowe, budowle i urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, budynki i budowle przeznaczone do obsługi przewozu osób i rzeczy;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
    - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
    - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
    - g) maksymalna wysokość zabudowy – 40 m, w tym:
      - dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności kolejowej – 40 m,
      - dla pozostałej zabudowy – 10 m;
    - h) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 4) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
  - 5) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połąciowych;
  - 6) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4 z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych;
  - 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
  - 8) ustala się prowadzenie drogi 3KD-G 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) na terenie **KK** w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 lit. a.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 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%.

### §39.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-S** i **2KD-S**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy ekspresowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-S w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-S – fragment wiaduktu nad drogą ekspresową S8,
    - b) 2KD-S – droga S8 – pas terenu o zmiennej szerokości od 46,5 m do 234 m;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy ekspresowej;
  - 5) dwie jezdnie po co najmniej trzy pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) zgodnie z rysunkiem planu w części drogi 2KD-S wiadukt;
  - 7) przejazd drogowy pod drogą 2KD-S dla zapewnienia powiązań terenów nią rozdzielonych w ciągu ulicy Biedronki 35KD-D i 36KD-D, Przyparkowej 21KD-D i 22KD-D oraz Wspólna Droga 23KD-D i 24KD-D;
  - 8) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych – kładek lub przejść podziemnych, które powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, osoby starsze, osoby z dziećmi i rowerzystów;
  - 9) ogrodzenia – odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 10) dopuszcza się możliwość realizacji ekranów akustycznych;
  - 11) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach KD-S.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w terenie 2KD-S w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1;
  - 2) w terenie 2KD-S w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
  - 3) w terenie 2KD-S w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: 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 0,1%.

#### **§40.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-GP, 2KD-GP**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-GP – ul. Poznańska, droga nr 92 – pas terenu o zmiennej szerokości od 38,5 m do 45 m,
    - b) 2KD-GP – część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 18 m do 23 m;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 5) przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy po co najmniej dwa pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) ogrodzenia – odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 7) dopuszcza się możliwość realizacji ekranów akustycznych;
  - 8) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
w terenie 2KD-GP w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: 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 0,1%.

#### **§41.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-G, 3KD-G**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;

- 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-G, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KD-G – droga projektowana – 30 m,
  - b) 3KD-G – szerokość zmienna od 28 m do 45 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej;
- 5) co najmniej dwa pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu w części drogi 3KD-G wiadukt;
- 8) przejazd drogowy pod drogą 3KD-G dla zapewnienia powiązań terenów nią rozdzielonych w ciągu ulicy Krańcowej 31KD-D i 32KD-D;
- 9) ogrodzenia – odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 10) dopuszcza się możliwość realizacji ekranów akustycznych;
- 11) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 

na terenie 3KD-G w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu odpowiednio zgodnie z § 12.
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%.

#### §42.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-G**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej, ciąg komunikacji publicznej – szynowej lub autobusowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość drogi 2KD-G w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: droga projektowana – 30 m,
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi klasy głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;

- 7) dopuszcza się realizację komunikacji szynowej w formie wydzielonego torowiska lub w obrębie jezdni;
  - 8) dopuszcza się realizację wydzielonych jezdni i pasów dla komunikacji autobusowej;
  - 9) ogrodzenia – odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 10) dopuszcza się możliwość realizacji ekranów akustycznych;
  - 11) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenie 2KD-G.
4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu odpowiednio zgodnie z § 12.
  6. 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%.

### §43.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-Z w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-Z – część drogi projektowanej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o szerokości 8 m,
    - b) 2KD-Z – ul. Szeligowska – 15 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) 3KD-Z – odcinek ul. Sochaczewskiej – szerokość zmienna od 10 m do 14,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) 4KD-Z – ul. Wojska Polskiego – szerokość zmienna od 12 m do 18 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy zbiorczej;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) dopuszcza się możliwość realizacji ekranów akustycznych;
  - 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-Z dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w terenie 3KD-Z w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;

- 2) w terenie 3KD-Z wokół głównego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
- 3) w terenach KD-Z w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
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%.

#### **§44.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-L - 12KD-L**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-L – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6,5 m do 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KD-L – część ul. Marii Franciszki Witkowskiej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 2 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) 3KD-L – część ul. Sochaczewskiej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 9,5 m do 20,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) 4KD-L – odcinek ul. Sochaczewskiej – szerokość zmienna od 15,5 m do 37,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) 5KD-L – szerokość zmienna od 13,5 m do 32,5 m,
    - f) 6KD-L – szerokość zmienna od 0 m do 20 m,
    - g) 7KD-L – część ul. Ogrodowej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 3 m do 15 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - h) 8KD-L – odcinek ul. Ogrodowej – 14 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - i) 9KD-L – ul. Sadowa – szerokość zmienna od 12 m do 14 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) 10KD-L – szerokość zmienna od 15,5 m do 16,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,



- k) 11KD-L – odcinek ul. Wspólna Droga i ul. Biedronki – szerokość zmienna od 11 m do 12,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- l) 12KD-L – odcinek ul. Krańcowej – 12 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
- 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-L dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej.
- 4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w terenie 6KD-L w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
  - 2) w terenach 9KD-L i 10KD-L w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
  - 3) w terenach 1KD-L – 6KD-L w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
- 5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
- 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu odpowiednio zgodnie z § 12.
- 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%.

#### §45.

- 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-D - 36KD-D**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
- 3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-D – ul. Szkolna – szerokość zmienna od 10 m do 12,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 2KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 4KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 5KD-D – 10 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- f) 6KD-D – ul. Mazowiecka – szerokość zmienna od 6 m do 12,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- g) 7KD-D – szerokość zmienna od 8,5 m do 11 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- h) 8KD-D – szerokość zmienna od 12 m do 16 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- i) 9KD-D – 10 m,
- j) 10KD-D – 10 m,
- k) 11KD-D – 10 m,
- l) 12KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- m) 13KD-D – odcinek ul. Podgrodzie – szerokość zmienna od 10 m do 15 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- n) 14KD-D – odcinek ul. Podgrodzie – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- o) 15KD-D – część drogi projektowanej – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o szerokości 5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- p) 16KD-D – ul. Sławęcińska – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- q) 17KD-D – ul. Sezamkowa – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- r) 18KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- s) 19KD-D – odcinek ul. Przyparkowej – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- t) 20KD-D – odcinek ul. Przyparkowej – szerokość zmienna od 12 m do 13 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- u) 21KD-D – odcinek ul. Przyparkowej – szerokość zmienna od 6,5 m do 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- v) 22KD-D – szerokość zmienna od 9,5 m do 16 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- w) 23KD-D – część ul. Wspólna Droga – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 13,5 m,
- x) 24KD-D – część ul. Wspólna Droga – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 1 m,
- y) 25KD-D – część ul. Wspólna Droga – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 20,5 m,
- z) 26KD-D – ul. Królowej Marysieńki – szerokość zmienna od 10 m do 13,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- aa) 27KD-D – ul. Miła – szerokość zmienna od 9 m do 11 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- bb) 28KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - cc) 29KD-D – odcinek ul. Krańcowej – szerokość zmienna od 10 m do 30,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dd) 30KD-D – odcinek ul. Krańcowej – 10 m,
  - ee) 31KD-D – szerokość zmienna od 12 m do 28,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - ff) 32KD-D – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - gg) 33KD-D – ul. Niecała – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - hh) 34KD-D – odcinek ul. Biedronki – szerokość zmienna od 6 m do 10 m,
  - ii) 35KD-D – szerokość zmienna od 7,5 m do 10,5 m,
  - jj) 36KD-D – szerokość zmienna od 10 m do 18 m;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 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;
  - 8) na terenach 1KD-D i 4KD-D kapliczki – obowiązują ustalenia § 7 pkt 14.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) w terenach 16KD-D – 18KD-D, 21KD-D, 25KD-D, 31KD-D – 33KD-D w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
    - 2) w terenach 12KD-D, 16KD-D – 18KD-D wokół głównego kolektora sanitarnego Ø 400 mm obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 4;
    - 3) na terenie 22KD-D – 30KD-D w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
    - 4) w terenie 1KD-D – 8KD-D w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
  5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
  6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
  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 wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW** i **2KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDW – 8 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KDW – szerokość zmienna od 6 m do 7,5 m,
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m;
  - 6) dopuszcza się pas ruchu bez wyodrębniania jezdni i chodników;
  - 7) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo gaśniczych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 8) ustala się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z dróg KDW;
  - 9) w terenach KDW zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów odpowiednio zgodnie z § 12.
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%.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

#### §47.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych:

- 1) uchwałą Nr 343/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 listopada 2001 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002 r. Nr 28, poz. 670;
- 2) uchwałą Nr 153/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1813;
- 3) uchwałą Nr 95/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 czerwca 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 314, poz. 9951;

- 4) uchwałą Nr 54/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 203 poz. 5195;
- 5) uchwałą Nr 60/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 244, poz. 6435;
- 6) uchwałą Nr 154/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1814;
- 7) uchwałą Nr 155/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1815;
- 8) uchwałą Nr XXVII/251/2012 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 października 2012 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2012 r. poz. 7283;
- 9) uchwałą Nr XLI/395/2013 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2013 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 9772.

#### **§48.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

#### **§49.**

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.