



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 października 2016 r.

Poz. 9251

UCHWAŁA NR XXVII/290/16 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 22 września 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zm. poz. 904, 961 i 1250.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r., poz. 774, zm. poz. 1688.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew, zmienioną Uchwałą Nr LXI/587/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 13 listopada 2014 r., Uchwałą Nr VII/34/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XI/94/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXVII/289/16 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 września 2016 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej Ożarowa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2010 roku uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: zaczynając od punktu stanowiącego przecięcie osi drogowej działki ew. nr 59/5 obr. 7 z osią drogowej działki ew. nr 5/14 obr. 7, dalej osią drogowej działki ew. nr 59/5 obr. 7 do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 62/4 obr. 6 i południową granicą działki ew. nr 62/4 obr. 6 do punktu przecięcia z przedłużeniem zachodniej granicy działki ew. nr 38/1 obr. 6, do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 38/1 obr. 6 i północną granicą działki ew. nr 62/4 obr. 6 do punktu przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 78 obr. 7;
- 2) od wschodu: dalej do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 78 obr. 7, wschodnimi granicami działek ew. nr 78 i 80 obr. 7, do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 124 obr. 7, następnie wschodnią granicą działki ew. nr 124 obr. 7;
- 3) od południa: po północnej granicy działki ew. numer 142/1 obr. 7 do punktu przecięcia z osią drogowej działki ew. nr 5/14 obr. 7;
- 4) od zachodu: dalej w kierunku północnym osią drogowej działki ew. nr 5/14 obr. 7.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
- 7) dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz potrzeb kształtowania miejsc publicznych (w tym elementy zagospodarowania terenu):
 - a) szpalery drzew – projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia,
 - b) miejsce lokalizacji usług w parterach budynków;
- 8) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
- 2) granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 3) tereny zdrenowane.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

- 6) 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;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;
- 2) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo – usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 25 m²;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kiosków,
 - f) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) **obowiązujące linie zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przy której musi stanąć ściana frontowa budynku lub innych rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z pominięciem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, loggie, wykusze, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako

procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

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

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

Rozdział 3. **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MNi**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony symbolem **MN/U**;
- 5) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) teren usług oświaty – przedszkole – oznaczony na rysunku planu symbolem **UOp**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) tereny usług i zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
- 9) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 10) teren infrastruktury wodociągowej, ujęcia wody ze stacjami uzdatniania – oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**;
- 11) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 12) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 13) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych **KD-L** i **KD-D**, terenów usług: **UOp**, **US**, **U/ZP**, **WZ**, **E**, **KP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem w całości jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej;
- 2) określa się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc publicznych, terenów zieleni i szpalerów drzew oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - a) wyznacza się system terenów ogólnodostępnej zieleni **U/ZP** oraz szpalery drzew istniejące, projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
- 3) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc publicznych:
 - a) ustala się, że miejscami publicznymi wymagającymi szczególnego ukształtowania na obszarze planu są:
 - tereny dróg publicznych **KD-GP** ulicy Poznańskiej, **KD-L** ulicy Floriana oraz tereny przeznaczone do ruchu pieszego **KP**,

- tereny dróg publicznych przeznaczonych również do ruchu pieszego,
 - b) ustala się indywidualizację miejsc publicznych poprzez dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
 - c) na terenach miejsc publicznych ustala się:
 - dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednoczenia ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
 - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla nośników reklamowych odpowiednio zgodnie z pkt 7,
 - dopuszczenie niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - nakaz stosowania w granicach jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia, takiego, jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,
 - nakaz uwzględnienia ustaleń pkt 6 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń,
 - d) ustala się dostosowanie obszaru miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - e) ustala się kształtowanie, w ramach wybranych dróg/ulic i terenów komunikacji pieszej, ciągów ze szpalerami drzew i pasami zieleni tworzących powiązania między terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 4) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 3:
- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;
- 6) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy sięgacza, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m,
 - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
 - c) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu,
 - e) dopuszcza się jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie: żywopłotów, ogrodzeń lub barierek metalowych – ażurowych, murków kamiennych albo murków z okładziną kamienną,
 - 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) oraz jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzeń pełnych;
- 7) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
- a) na działce budowlanej lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m^2 i wysokości nośnika do 5 m,
 - b) na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się szyldy, tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym szyldy, tablice i urządzenia reklamowe umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - c) dopuszcza się sytuowanie słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
 - d) szyldy na budynkach dopuszcza się:
 - wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości $1/10$ powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe, których płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której są umieszczone,
 - e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
 - na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
 - w sposób powodujący uciążliwość dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące oślnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
 - w pasie do 50 m wzdłuż dróg/ulic KD-GP nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno – plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
- 8) w zakresie zasad i warunków sytuowania portierni ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 5 m^2 , maksymalną wysokość na 3,5 m, maksymalne wyniesienie podłogi nad poziom terenu na 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 10° jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm;
- 9) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki kiosków:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego oraz dachów spośród kolorów: szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi jak: drewno, blacha płaska,
 - c) w przypadku zastosowania dachów skośnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej pokrycia dachowe wszystkich segmentów w szeregu lub obu części budynku bliźniaczego powinny być jednolite,

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

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 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) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;

- 8) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej wzdłuż drogi KD-GP na 150 m liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 9) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-L, KD-D, a także dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 10) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 11) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 12) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego;
- 2) wokół głównego kolektora sanitarnego 400 mm ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego po 3 m w obie strony od osi kolektora;
- 3) w obszarze planu w obszarach występowania zaburzeń głacictektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża, uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują następujące wymagania dotyczące budynków:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów,
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

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

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
 - a) komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji komunalnej oraz deszczowej,
 - c) sieci gazowej,
 - d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
 - a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - b) w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - e) dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
 - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm, kolektorem głównym 400 mm do głównej przepompowni przy ulicy Kapuckiej (poza obszarem planu), a następnie kolektorem tłocznym F¹ 400 mm i do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu) lub innej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
 - d) zakaz lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-GP poprzez zbiorniki retencyjno – odwadniające,
 - b) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) na terenach MW/U nakaz odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencyjnych,
 - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
 - f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,

- g) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
- h) takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15kV,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
 - c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) źródłem zasilania jest położona poza obszarem planu stacja redukcyjna I^o „Mory” do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia 400 mm,
 - b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32mm,
 - c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
 - e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
 - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - umieszczanie szafek gazowych w ogrodzeniach z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe 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 oraz biogazowni,
 - c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła,

d) dopuszcza się ogrzewanie z kominków wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących do przetwarzania odpadów.

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

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

11) 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:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
- dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep lub punkt usługowy,
- 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 restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
- dla hoteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsc do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

c) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 11 lit. b, za wyjątkiem tiret 1 i 2, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez uwzględnienie rotacji miejsc do parkowania,

d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
- 4 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) sytuowanie zabudowy w zespołach skoncentrowanych wokół terenów zieleni urządzonej lub placyków z buforową zielenią urządzoną;

2) segregacja ruchu pieszo – jezdnego i jezdnego;

3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;

2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;

3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;

2) na działce budowlanej ustala się:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,

b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy:

- teren 1MW/U – 3,0,

- teren 2MW/U – 2,4,

- teren 3MW/U – 2,1,

d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 18,5 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych – do V kondygnacji i nie więcej niż 18,5 m,

- dla budynków usługowych – 15 m,

- dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

4) w terenie 1MW/U dopuszcza się sytuowanie kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,

b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;

7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;

10) w zakresie realizacji usług:

a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,

b) dopuszcza się lokale użytkowe wbudowane w podpiwniczeniach, na parterach budynków lub na pierwszym piętrze,

c) dopuszcza się usługi handlu do 500 m² powierzchni sprzedaży w oddzielnym obiekcie;

11) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;

12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

3) minimalną szerokość frontu działki dla działek z sięgaczem – 5 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;

5) zasady ustalone pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;

2) w terenie 1MW/U w pasie eksploatacyjnym wokół kolektora sanitarnego obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2;

3) w obszarze występowania zaburzeń głacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;

4) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) na działce budowlanej dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m²;
- 5) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 11 m, w tym:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej – 1000 m²,

b) dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,

c) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,

c) dla działek z sięgaczem na 5 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;

4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;

2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;

3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4;

4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNi**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu teren MNi do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
 - 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie bliźniaczej lub szeregowej;
 - 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących;
 - 4) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 5) budynki garażowe i gospodarcze dopuszcza się jako dobudowane, wbudowane lub wolnostojące;
 - 6) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 11 m, w tym:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
 - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
 - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,

- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 6 m dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego,
 - d) dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN/U, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolami MN/U, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m²;
- 4) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 11 m, w tym:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11 m,
 - dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 10) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
 - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
- 11) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
- c) dla działek z sięgaczem – 5 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120° ;

4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem U, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem U, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
- 6) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 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,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;

2) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług oświaty – przedszkole, oznaczony na rysunku planu symbolem UOp.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu usług oświaty (przedszkole) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, place zabaw, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, kultury, drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem UOp należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość budynków na 15 m, w tym:
 - dla zabudowy usługowej – 15 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

- 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

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%.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi administracji, kultury, drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) teren oznaczony symbolem US należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 4% (stan istniejący),
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,

- c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość budynków na 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,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
 - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;
 - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

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%.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny usług i zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/ZP**, **2U/ZP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności oświaty, zdrowia, kultury i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, place zabaw, obiekty małej architektury, ciągi piesze;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/ZP do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/ZP, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14,
 - b) usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
- 3) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej na 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,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie kiosków, o których mowa w § 6 pkt 11;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 9;
- 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 7;

11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 19. 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: przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – stacje elektroenergetyczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 3) na działce budowlanej ustala się:
 - a) stacje słupowe, kontenerowe lub wewnętrzne stacje 15/0,4kV,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 5%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,

- b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 9;
- 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 8) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°.

5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

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

§ 20. 1. Wyznacza się teren infrastruktury wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody, stacje uzdatniania wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 3) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
- b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 9;
- 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

- 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 8) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° – 100°.

5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

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

§ 21. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się: przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;
- 2) ustala się szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDW dopuszcza się:
 - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo – rowerowej, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżki pieszo – rowerowej w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych;
- 6) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi KDW, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KDW.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;

2) w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KP, 2KP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod przejścia piesze i infrastrukturę techniczną;
- 2) ustala się szerokość ciągów KP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KP – 6 m,
 - b) 2KP – 5 m;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów KP dopuszcza się sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w terenie 1KP kolektor sanitarny 400 mm;
- 4) w terenach KP zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenów KP.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

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%.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – część drogi nr 92 z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się teren i szerokość drogi KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – północna linia rozgraniczająca oraz pas terenu o zmiennej szerokości od 2 m do 2,5 m;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi KD-GP dopuszcza się:
 - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
- 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) ustala się powiązania dróg KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
- 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-GP dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 2) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

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%.

§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się teren i szerokość drogi KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: ul. Floriana – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 9 m do 11,5 m,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi KD-L:
 - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m, w tym dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;

- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
- 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
- 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-L dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 7) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie: 0,1 %.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-D, 2KD-D.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi klasy dojazdowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, drogi rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-D – ul. Partyzantów – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 8,5 m do 15 m,
 - b) 2KD-D – ul. Ożarowska – szerokość zmienna od 9,5 m do 14 m,
- 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-D:
 - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;

- 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
- 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-D dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 7) ustala się powiązania dróg KD-D z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust. 1;
- 2) w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie: 0,1 %.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowiecki z częścią wsi Ołtarzew uchwalonego uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 264, poz. 10384;

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 28. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cichal

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/290/16
Rady Miejskiej w Orowie Mazowieckim
z dnia 22 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA O AROWA MAZOWIECKIEGO- PÓŁNOC Z CZĘŚCI WSI OLTARZEW - CZĘŚĆ V

Rozpatrzenie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orowa Mazowieckiego – północ z części wsi Oltarzew – część V, wyłożonego do ogólnego publicznego od dnia 11 sierpnia 2014 r. do dnia 10 września 2014 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 25 września 2014 r. oraz wyłożonego ponownie do ogólnego publicznego od dnia 13 czerwca 2016 r. do dnia 11 lipca 2016 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 25 lipca 2016 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Orowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orowa Mazowieckiego – północ z części wsi Oltarzew – część V

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenia wyłożonego projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Orowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Orowie Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	08.09.2014	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej punktów 3 i 4			Uwaga nieuwzględniona w zakresie części V planu, w której dotyczy cej punktów 3 i 4 uwagi - uwzględniając wymogi układu przestrzennego pozostawia się zasady kształtowania kolorystyki zgodnie z projektem mpzp.
<p>Treść uwagi do poz. Nr 1</p> <p>1. (pkt 1 uwagi nie dotyczy części V planu)</p> <p>2. (uwzględniono)</p> <p>3. Wykreślenie z dopuszczalnych kolorów elewacji koloru brzożowego.</p> <p>4. Wykreślenie zapisu odnośnie możliwości stosowania odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów jedynie na 10% powierzchni danej elewacji lub zmiana zapisu i dopuszczenie możliwości stosowania odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów jedynie na 30% powierzchni danej elewacji.</p> <p>5. (uwzględniono)</p>										
2	23.09.2014	Tower Group sp. z o.o.	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono w zakresie części V planu - ze względu na intensyfikację zainwestowania w miasto oraz brak kanalizacji deszczowej na całym obszarze miasta w maksymalnym stopniu chroni się powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym i pozostawia się definicję zgodnie z projektem mpzp.
<p>Treść uwagi do poz. Nr 2</p> <p>1. zmiana definicji powierzchni biologicznie czynnej na definicję terenu biologicznie czynnego (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).</p>										
3	24.09.2014	AT Kompania Budowlana sp. z o.o.	patrz j. n.	2MW/U, 3MW/U			Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona w zakresie części V planu – uwzględniając wymogi układu przestrzennego uwagi nie uwzględniono.
<p>Treść uwagi do poz. Nr 3</p> <p>1. ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na 3,0 (VI kondygnacji),</p> <p>2. dopuszczenie usług handlowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży,</p> <p>3. ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wielorodzinnej na 1000 m²,</p> <p>4. zmiana zapisów dotyczących reklam - dopuszczenie szyldów na budynkach i elewacji, o ile stanowią one lokale usługowe, o powierzchni reklamy do 30 m²,</p> <p>5. zmniejszenie wielkości placu zabaw na terenach MN/U na nie mniej niż 5% powierzchni działki lub nie zapisywanie tego wymogu wcale.</p>										
4	24.09.2014	Osoba fizyczna	patrz j. n.	tereny MN/U			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej punktu 2			Nie uwzględniono w zakresie części V planu, w której dotyczy cej punktu 2.
<p>Treść uwagi do poz. Nr 4</p> <p>1. (uwzględniono)</p> <p>2. sprzeciw przeciwko dopuszczeniu zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlowe do 400 m² sprzedaży w terenach MN/U.</p> <p>3. (uwzględniono)</p> <p>4. (uwzględniono)</p> <p>5. (uwzględniono)</p>										

5	24.09.2014	Osoba fizyczna	patrz j. n.	tereny MN/U			Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotycz cej punktu 4		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktu 4 uwagi – nie dopuszcza si zabudowy szeregowej.
Tre uwagi do poz. Nr 5 1. (uwzgl dniono) 2. (uwzgl dniono) 3. (uwzgl dniono) 4. minimalna pow. działki dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowemu 240 m ² .									
6	25.09.2014	Osoba fizyczna	patrz j. n.	tereny MN, MN/U			Uwaga nieuwzgl dniona		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu – nie dopuszcza si zabudowy szeregowej.
Tre uwagi do poz. Nr 6 1. postulat zmniejszenia normatywu minimalnej powierzchni działki dla segmentów rodkowych w zabudowie szeregowej na 220 m ² , przy zachowaniu 30% powierzchni biologicznie czynnej i minimalnego frontu działki 6 m.									
7	21.07.2016	Osoby fizyczne	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotycz cej punktów 2, 3, 4 i 5		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktów 3 i 4 uwagi. Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktu 5 uwagi – obszar funkcjonalnego centrum Orowa Mazowieckiego zaprojektowany jest w innym obowiazuj cym planie miejscowym (uchwała Nr 453/06 z dnia 12.09.2006 r.), aktualnie teren ten nie jest obj ty bie c procedur sporz dzania przedmiotowego planu miejscowego.
Tre uwagi do poz. Nr 7 1. (pkt I uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat o precyzyjne i konsekwentne opisywanie poszczególnych wymogów planu miejscowego oraz definicji – dotyczy powierzchni sprzed y. 3. Wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym wi kszej ilo ci terenów zieleni urz dzonej ZP z minimaln powierzchnią biologicznie czynn na poziomie 80%. 4. Postulat przeznaczenia w planie miejscowym wi cej miejsca na ulice, cie ki rowerowe i parkingi. 5. Wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym obszarów, które spełniałyby funkcje nowoczesnego centrum miasta – z deptakiem, terenami zielonymi, miejscem przeznaczonym na drobne usługi, handel oraz działalno kulturaln .									
8	25.07.2016	Osoby fizyczne	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotycz cej punktu 2		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktu 2 – plan bardzo precyzyjnie reguluje zasady realizacji miejsc do parkowania oraz okre la ich minimaln liczb (§ 10 pkt 11).
Tre uwagi do poz. Nr 8 1. (pkt I uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat precyzyjnego wskazania odpowiedniej ilo ci miejsc postojowych. 3. (uwzgl dniono)									
9	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotycz cej punktu 2		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktu 2 – plan bardzo precyzyjnie reguluje zasady realizacji miejsc do parkowania oraz okre la ich minimaln liczb (§ 10 pkt 11).
Tre uwagi do poz. Nr 9 1. (pkt I uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat precyzyjnego wskazania odpowiedniej ilo ci miejsc postojowych. 3. (uwzgl dniono)									
10	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotycz cej punktu 2		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktu 2 – plan bardzo precyzyjnie reguluje zasady realizacji miejsc do parkowania oraz okre la ich minimaln liczb (§ 10 pkt 11).
Tre uwagi do poz. Nr 10 1. (pkt I uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat precyzyjnego wskazania odpowiedniej ilo ci miejsc postojowych. 3. (uwzgl dniono)									
11	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzgl dniona		Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotycz cej punktu 2 – plan bardzo precyzyjnie reguluje zasady realizacji miejsc do

								w cz ci dotyczej punktu 2			parkowania oraz okre la ich minimaln liczb (§ 10 pkt 11).
	Tre uwagi do poz. Nr 11 1. (pkt 1 uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat precyzyjnego wskazania odpowiedniej ilo ci miejsc postojowych. 3. (uwzgl dniono)										
12	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu				Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotyczej punktu 2			Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotyczej punktu 2 – plan bardzo precyzyjnie reguluje zasady realizacji miejsc do parkowania oraz okre la ich minimaln liczb (§ 10 pkt 11).
	Tre uwagi do poz. Nr 12 1. (pkt 1 uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat precyzyjnego wskazania odpowiedniej ilo ci miejsc postojowych. 3. (uwzgl dniono)										
13	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu				Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotyczej punktów 2, 3, 4 i 5			Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotyczej punktów 3 i 4 uwagi. Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotyczej punktu 5 uwagi – obszar funkcjonalnego centrum O arowa Mazowieckiego zaprojektowany jest w innym obowi zuj cym planie miejscowym (uchwała Nr 453/06 z dnia 12.09.2006 r.), aktualnie teren ten nie jest obj ty bie c procedur sporz dzania przedmiotowego planu miejscowego. Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotyczej punktu 2 ze wzgl du na brak mo liwo ci modyfikowania definicji regulowanych przez akty prawne wy szego rz du (ustawy).
	Tre uwagi do poz. Nr 13 1. (pkt 1 uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 2. Postulat o precyzyjne i konsekwentne opisywanie poszczególnych wymogów planu miejscowego oraz definicji – dotyczy powierzchni sprzeda y. 3. Wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym wi kszej ilo ci terenów zieleni urz dzonej ZP z minimaln powierzchni biologicznie czynn na poziomie 80%. 4. Postulat przeznaczenia w planie miejscowym wi cej miejsca na ulice, cie ki rowerowe i parkingi. 5. Wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym obszarów, które spełniałyby funkcje nowoczesnego centrum miasta – z deptakiem, terenami zielonymi, miejscem przeznaczonym na drobne usługi, handel oraz działalno kulturaln .										
14	25.07.2016	Osoby fizyczne	patrz j. n.					Uwaga nieuwzgl dniona w cz ci dotyczej punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 10			Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotyczej punktów 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 uwagi. Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu, w cz ci dotyczej punktu 6 – nie jest to przedmiot regulacji planu miejscowego.
	Tre uwagi do poz. Nr 14 1. Wniosek o zwi kszenie maksymalnej wysoko ci ogrodzenia do 2,2 m. 2. Wniosek o zmniejszenie stopnia a urowo ci ogrodzenia do 25%. 3. Wniosek o usuni cie zakazu stawiania ogrodze betonowych. 4. Uwaga wskazuj ca na zbyt restrykcyjny zapis planu dotycz cy lokalizacji kiosków – niezasadne wprowadzanie zakazu stawiania kiosków w miejscach innych ni wskazane w tek cie planu. 5. Wniosek o zwi kszenie ilo ci miejsc parkingowych. 6. Wniosek o wprowadzenie obowi zku zapewnienia wi kszej ilo ci miejsc ogólnodost pnych. 7. Postulat niestosowania wska nika rotacji miejsc do parkowania dla obiektów ochrony zdrowia i obiektów sportowych i rekreacyjnych. 8. Postulat zwi kszenia ilo ci miejsc parkingowych przy budynkach wielorodzinnych, usługowych itp. 9. (pkt 9 uwagi nie dotyczy cz ci V planu) 10. Wniosek o wprowadzenie zakazu prowadzenia usług o charakterze hazardowym i podobnym w § 17 pkt 10 lit. d oraz w okolicach szkół i przedszkoli, tj. m.in. na terenach 6U, 17U/MN, 39MN/U, 40MN/U, 41MN/U, 42MN/U, 43MN/U.										
15	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.					Uwaga nieuwzgl dniona			Uwaga nieuwzgl dniona w zakresie cz ci V planu
	Tre uwagi do poz. Nr 15 1. Wniosek o zmian maksymalnej wysoko ci zabudowy w terenach MN/U (w szczególny ci dla dz. ew. nr 74/18, 74/8, 76/2, 76/4 obr. 3): - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 11 m na 10 m, - dla zabudowy wolnostoj cej usługowej z 11 m na 9 m. 2. Wniosek o zmniejszenie powierzchni sprzeda y z 400 m ² na 100 m ² w terenach MN/U oraz dodanie, e jest to powierzchnia l czna dla całego budynku. 3. Wniosek o zwi kszenie w terenach MN/U odlego ci pomi dzy istniej cym budynkiem mieszkalnym a nowo powstaj cym budynkiem zwi zanym z usługami z 1,5 wysoko ci na 1,7 wysoko ci										

16	25.07.2016	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej punktów 2, 3, 4 i 5		Uwaga nieuwzględniona w zakresie części V planu, w części dotyczącej punktów 3 i 4 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w zakresie części V planu, w części dotyczącej punktu 5 uwagi – obszar funkcjonalnego centrum Opatowa Mazowieckiego zaprojektowany jest w innym obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr 453/06 z dnia 12.09.2006 r.), aktualnie teren ten jest objęty biurokratycznym procedurą sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona w zakresie części V planu, w części dotyczącej punktu 2 ze względu na brak możliwości modyfikowania definicji regulowanych przez akty prawne wyżej wymienione (ustawy).
<p>Treść uwagi do poz. Nr 16</p> <ol style="list-style-type: none"> (pkt I uwagi nie dotyczy części V planu) Postulat o precyzyjne i konsekwentne opisywanie poszczególnych wymogów planu miejscowego oraz definicji – dotyczy powierzchni sprzedaży. Wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym większej ilości terenów zieleni urządzonej ZP z minimalną powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 80%. Postulat przeznaczenia w planie miejscowym większej liczby miejsc na ulice, ścieżki rowerowe i parkingi. Wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym obszarów, które spełniałyby funkcje nowoczesnego centrum miasta – z deptakiem, terenami zielonymi, miejscem przeznaczonym na drobne usługi, handel oraz działalność kulturalną. 								

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/290/16
 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
 z dnia 22 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie w zakresie budowy, rozbudowy infrastruktury zlokalizowane w lub poza linią rozgraniczającą dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to roboty budowlane obejmujące realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia. Powyższa infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2016-2024).

§ 5. 1. Zadanie z zakresu rozbudowy, przebudowy lub modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.(tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.) i w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).