

maj 2021r.

**UCHWAŁA NR / /2021**  
**RADY GMINY LESZNO**  
**z dnia 2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713,; zm. poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.741,; zm. poz. 784, 922) oraz Uchwały Nr LII/297/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno uchwalonego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

Rozdział 1

**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:
  - 1) **od zachodu i północy** – od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 833/4 południową granicą Kampinoskiego Parku Narodowego (biegnącą po południowych granicach działek ew. nr 1083 i 1082, przez działkę ew. nr 297, dalej północną granicą drogowej działki ew. nr 333 i przez drogową działkę ew. nr 327 do jej wschodniej granicy;
  - 2) **od wschodu** – w kierunku południowym granicą obrębu ewidencyjnego Leszno, do osi drogi wojewódzkiej nr 580;
  - 3) **od południa** – w kierunku zachodnim osi drogi wojewódzkiej nr 580 na działce ew. nr 408/4 do punktu stanowiącego rzut południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 833/4 na oś drogi wojewódzkiej nr 580 i dalej z przejściem przez działkę ew. nr 408/4 do narożnika działki ew. nr 833/4.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

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

- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
  - 7) rowy melioracyjne do przełożenia;
  - 8) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.
3. Oznacza się objekty i obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) wspólna granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i granica obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
  - 2) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.);
  - 3) wspólna granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i granica obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001) oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.);
  - 4) granica strefy sanitarnej od cmentarza (od granicy cmentarza poza obszarem planu) 150 m;
  - 5) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
  - 6) strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego;
  - 7) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic konturu lasu.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

### § 4.

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 i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) 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;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) 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;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Nie określa się ponieważ nie występują w obszarze objętym planem:
    - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
    - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
  3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

## § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **Kampinoskim Parku Narodowym – KPN** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody: na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
  - 2) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 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, która może być przekroczona jedynie w przypadku, gdy ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
    - b) części podziemnych budynków,

- c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - f) ustalenia lit. b - e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od granicy rowów WR oraz od granicy z KPN,
  - g) ustalenia lit. b - e z wyjątkiem infrastruktury technicznej, nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od granicy terenu 4RN;
  - h) ustalenia lit. a - e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż granic terenów 1RN, 2RN i 3RN oraz 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN i 14RN;
- 4) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinoska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
  - 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, a także nawierzchni zielonych stabilizowanych kratką tworzywową;
  - 6) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
  - 7) **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;
  - 8) **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; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych;
  - 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
  - 10) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
  - 11) **strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego** – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego dalekosiężnego  $\varnothing$  DN 250 z dalekosiężnym kablem

światłowodowym, wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie ( tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 z późn.zm.);

- 12) **strefie buforowej wzdłuż terenu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN)** – należy przez to rozumieć pas terenu (odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu o minimalnej szerokości 25 m lub 16 m) bez zabudowy kubaturowej wyznaczony nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego; zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów w strefie buforowej w pasie 12 m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków;
  - 13) **Strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn.zm.);
  - 14) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem rozwiązań o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących WOCHK;
  - 15) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;
  - 16) **usługach w terenie ZP/U, U/ZP i UT/ZP** - należy przez to rozumieć budynek do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi kultury, rozrywki, turystyki, gastronomii, oświaty, zamieszkania zbiorowego (hotel), terenowe usługi sportu i rekreacji;
  - 17) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
  - 18) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
  - 19) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

#### § 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
  - 3) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 4) teren usług turystyki z zielenią urządzoną – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
  - 5) teren usług turystyki i sportu z zielenią urządzoną – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/ZP**;
  - 6) teren zieleni urządzonej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
  - 7) teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
  - 8) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
  - 9) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 10) tereny wód rowów- oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
  - 11) tereny rurociągu naftowego DN250 ze strefą bezpieczeństwa – oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
  - 12) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
  - 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - 14) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych KDG, KDD, tereny wód-rowów WR oraz tereny infrastruktury rurociągu naftowego RN.

#### § 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: infrastruktury rurociągu naftowego dalekosiężnego  $\varnothing$  DN 250 z dalekosiężnym kablem światłowodowym RN oraz (granice pasa drogowego) drogi publicznej klasy głównej KDG jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### § 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:
  - a) utrzymaniu skali i struktury zainwestowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu,

- b) zachowaniu struktury przestrzennej obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - c) zachowaniu bez zabudowy kubaturowej „stref buforowych” wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego (na terenach 1U, 2U, 1MN, U/ZP, ZP/U, UT/ZP, 3MN, 4MN, ZP, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN),
  - d) nasadzeniach szpalerowych wzdłuż rowu 1WR na terenach UT/ZP, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U;
- 2) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
- a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się cofnięcie budynków w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej) tej części istniejących budynków, które usytuowane są w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej oraz budynków garaży i budynków gospodarczych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy. Dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
- a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,
  - b) w zabudowie bliźniaczej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego (wg ustaleń § 5 ust. 1 pkt 18) powinna być jednolita-zharmonizowana czyli do 10° lub od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dotyczy to również zabudowy o charakterze bliźniaczym, ale jako dwóch lokali w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne oraz dachy płaskie (do 10°) dla obiektów usług;
- 4) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach (w

- szczegółności odcienie koloru żółtego, szarego, bieli, kremowego, brązowego), a dachy koloru 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) 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, szkła, powłok galwanicznych, łupków, gontów, wiór, strzechy,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji,
  - d) w zabudowie bliźniaczej kolor pokrycia dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego powinien być jednolity (zharmonizowany),
  - e) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 5) obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny KDG i KDD:
  - b) ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych (ze szczególnymi potrzebami), poprzez:
    - w rejonie przejść dla pieszych: obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
  - c) obowiązek lokalizowania: latarni, ławek, wiat oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego, a także pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie pogarszać widoczności, a także przesłaniać znaków drogowych i sygnalizatorów drogowych,
  - d) w terenie KDG:
    - dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji i pogarszać widoczności, a także przesłaniać znaków drogowych i sygnalizatorów drogowych,
    - należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi,
    - dopuszcza się inne elementy wyposażenia odpowiednio zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu KDG,
  - e) w terenach KDD:
    - dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, w tym nie związane z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w



komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczania widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych,

- należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi,
- dopuszcza się inne elementy wyposażenia odpowiednio zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **§ 9.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów otaczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę;
- 3) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt 13;
- 4) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu usługowego winien być ograniczony do terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, jeżeli jej lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji nakazuje się zapewnienie odpowiedniego ich podczyszczenia w przypadku takiej konieczności;
- 9) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 10) ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenie położonym w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych dróg, określa się:
  - a) dla drogi KDG, na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i standardów akustycznych, odpowiednio do realizowanych rodzajów przeznaczenia w obiektach na terenach MN, MN/U, U/ZP i U,
  - b) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KDD i KDW pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 11) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 12) ustala się stosowanie tuneli ekologicznych;
- 13) dopuszcza się zmiany w ukształtowaniu terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 14) ustala się zasadę objęcia, obszaru planu zorganizowanym systemem, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 15) ustala się odpowiednio ochronę i zachowanie zieleni przydrożnej.

#### **§ 10.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego – podzielonego stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 56-62/15, w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położonych na terenie 16MN część oraz część na terenach 4KDD i 17MN;
- 2) na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### **§ 11.**

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie  $60^{\circ}$  -  $120^{\circ}$ .

#### **§ 12.**

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

- 1) w zakresie ochrony terenów WR, ustala się:
  - a) zachowanie rowów otwartych oznaczonych jako tereny WR, dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy korytarzy z rowami WR,
  - b) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów WR (w sposób określony na rysunku planu) oraz przekrycie rowów WR (tylko w miejscach przecięcia z drogami) i o

- przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni na zasadach określonych w przepisach odrębnych Prawa wodnego;
- 2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV:
    - a) w przypadku zmiany przebiegu linii 15 kV nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - b) określa się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu; w pasie technologicznym linii 15kV, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych;
  - 4) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska -część centralna”) obowiązują przepisy odrębne;
  - 5) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego zachowuje się na terenie 7MN strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu w tym terenie ZL;
  - 6) wokół rurociągu naftowego DN250 z dalekosiężnym kablem światłowodowym tA (w jego strefie bezpieczeństwa) obowiązują następujące warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów:
    - a) wyznacza się na rysunku planu tę strefę bezpieczeństwa o szerokości nie mniejszej niż 12 m, której oś stanowi środek rurociągu,
    - b) realizacja zabudowy w strefie bezpieczeństwa z uwzględnieniem przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
    - c) od terenu 4RN wyznacza się na rysunku planu dodatkowo nieprzekraczalną linią zabudowy strefę bezpieczeństwa o szerokości nie mniejszej niż 6 m, od granicy działki stacji zasuw;
  - 7) w strefie sanitarnej od granicy cmentarza znajdującej się poza obszarem planu, obowiązują następujące warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów:

w odległości do 150 m od granic cmentarza (granice cmentarza poza obszarem planu) zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza. W obszarze planu fragment strefy, której granice oznaczono na rysunku planu specjalnym symbolem;
  - 8) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy strefy buforowej ( bez zabudowy) od granic z terenem KPN odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu 16 m i 25 m;
  - 9) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego zachowuje się w tej strefie buforowej, w pasie 12 m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego dodatkowo ograniczenia w lokalizowaniu budynków.

### § 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
    - a) sieć wodociągową,
    - b) sieć kanalizacji,
    - c) zaopatrzenie w gaz, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
    - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - e) zaopatrzenie w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
    - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
  - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
    - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
    - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji, a także likwidacji ze względów ekologicznych,
    - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
    - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
    - e) lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
    - f) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem terenu lasu ZL,
    - g) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontów, rozbiórki lub przeniesienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących,
    - h) projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,
    - i) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują, określone w przepisach odrębnych, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - j) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m.
2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,

- b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i gospodarczych,
  - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi hydranty nadziemne lub podziemne oraz ich odpowiednie parametry;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m lub przy pomocy sieci kanalizacji ciśnieniowej o minimalnej średnicy 0,10 m z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
  - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
  - c) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
  - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
  - d) 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) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,30 m,
  - f) ustala się takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną, o mocy wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz stosowanie generatorów prądu i urządzeń kogeneracji,
  - c) ustala się zakaz realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru,
  - d) ustala się nakaz przeprowadzania linii kablowych poza terenem lasu ZL,
  - e) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
  - f) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geothermalnych, energii słonecznej, aerothermalnej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie wytwarzania ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni);
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
- z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami odrębnymi dotyczącymi rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

#### § 14.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się:

- 1) zachowanie przebiegów dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, oraz zachowanie hierarchii funkcjonalnej dróg;
- 2) zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
  - b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
  - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
  - d) trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania;
- 3) podstawowy układ drogowo - uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
  - a) droga główna KDG -województwa nr 580 -poprzez wskazane na rynku planu skrzyżowania z drogami 1KDD i 5KDD zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) drogi gminne - oznaczone na rysunku planu symbolem KDD - drogi publiczne dojazdowe;
- 4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
  - a) drogę publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG poprzez wskazane na rynku planu skrzyżowania z drogami 1KDD i 5KDD zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę od strony drogi KDG zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) drogi publiczne KDD poprzez wyznaczone skrzyżowania oraz zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tej klasy,
  - d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 7) obiekty budowlane lub urządzenia niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego mogą być realizowane wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) z uwzględnieniem dopuszczeń pkt 7 zakaz realizacji, w liniach rozgraniczających dróg (w granicach pasa drogowego), obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną drogi z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną;
- 9) nakaz budowy i przebudowy układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 10) w zakresie ruchu pieszo- rowerowego:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejących powiązań pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KDG,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie powiązań pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDD lub KDW uwzględniając lokalne możliwości terenowe;
- 11) dopuszcza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KDG;

- 12) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, do których taki dojazd jest wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
  - 14) dopuszcza się dostęp do działek lub terenów poprzez inne tereny lub drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 8 m lub przez sięgacze.
2. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach; z wyjątkiem drogi KDG dopuszcza się miejsca do parkowania jako zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych (granicy pasa drogowego) o szerokości w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), co najmniej 12 m, pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego oraz dopuszcza się odpowiednie zatoki lub pasy postojowe w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
    - b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
    - c) usługi gastronomiczne – 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich,
    - d) hotele - 30 miejsc do parkowania i 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
    - e) pozostałe usługi – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) obiekty biurowo – administracyjne - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
    - h) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
    - i) usługi oświaty – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz dodatkowo nie mniej niż 5 miejsc do parkowania dla krótkotrwałego postoju dla osób podwożących,
    - j) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
    - k) funkcje produkcyjne – 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - l) obiekty sportowe – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;
  - 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
    - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.



Rozdział 3  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów**  
**§15.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
  
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - b) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 16MN, 17MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego - ustalenia odpowiednio według § 10;**
  
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie budynku wolno stojącego lub budynku bliźniaczego (jeden segment) oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - c) w budynku mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym lub w segmencie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m z dachem powyżej 10° lub 8,5m z dachem do 10°,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
  - h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów –
    - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej z jednym lokalem mieszkalnym,
    - 750 m<sup>2</sup> dla segmentu w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - j) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - k) dopuszcza się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
    - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. i,
    - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. f-h,
  - l) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - m) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów MN wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - n) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny MN/U lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów,
  - o) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**

- a) minimalną powierzchnię działek na:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej z jednym lokalem mieszkalnym,
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej - jeden segment z jednym lokalem mieszkalnym,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenie 10MN i 16MN w zakresie ochrony terenów WR – ustalenia według § 12 pkt 1 lit. b,
  - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2, 4, 6,
  - c) na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN – strefy buforowe od granic terenu KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 8;
  - d) na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic konturu lasu obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 9;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDD oraz KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji; dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy oraz remontu, z zachowaniem agroturystyki pod warunkiem uwzględnienia ustalonych dla terenów MN parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

#### § 16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **8MN, 11MN, 13MN i 14MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - c) w budynku mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym lub w segmencie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m z dachem powyżej 10° lub 8,5 m z dachem do 10°,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
  - h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów –
    - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej z jednym lokalem mieszkalnym lub

- dla zabudowy bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - j) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - k) dopuszcza się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
    - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. i,
    - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. f-h,
  - l) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - m) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów MN wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - n) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
- a) minimalną powierzchnię działek na:  
750 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej z jednym lokalem mieszkalnym lub dla segmentu w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na:  
15 m dla zabudowy wolnostojącej, lub dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2 i 4,
  - b) na terenie 8MN – strefa buforowa obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 8;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDD oraz KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;

- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem przebudowy, rozbudowy oraz remontu pod warunkiem uwzględnienia ustalonych dla terenów MN parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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%.

### § 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe lub w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne, zachowane nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - e) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej dopuszcza się:
    - zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej (jeden segment),
    - budynki z usługami z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
    - budynek lub budynki z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym lub z jednym segmentem zabudowy bliźniaczej,
    - budynki z usługami,
    - oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę,

- remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- c) w budynku mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym lub segmencie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) w budynku usługowym dopuszcza się usługi handlu do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) w budynku z usługami i z wbudowanym lokalem mieszkalnym dopuszcza się usługi handlu do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - f) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - i) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
  - j) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej (budynek mieszkalny),
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (segment budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym),
    - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i z jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym lub z jednym segmentem zabudowy bliźniaczej, albo z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
    - 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - l) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - m) dopuszcza się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
    - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. k,

- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. h-j,
  - n) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - o) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów MN/U wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - p) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny MN lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów,
  - q) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
- a) minimalną powierzchnię działek na:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (segment budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym),
    - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i z jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym lub z jednym segmentem zabudowy bliźniaczej, albo z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
    - 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 20 m dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym wolno stojącym lub segmentem zabudowy mieszkaniowej,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenie 6MN/U w granicach pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej – ustalenia odpowiednio według § 12 pkt 3,
  - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2 i 4;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KDD oraz KDW,
  - b) dla istniejącej zabudowy zachowuje się dostęp do drogi głównej KDG zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,



- c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji; dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy oraz remontu, z zachowaniem agroturystyki pod warunkiem uwzględnienia ustalonych dla terenów MN/U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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%.**

#### **§ 18.**

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 2U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - e) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, na terenie 2U zachowuje się nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz usługi produkcyjne - konfekcjonowania; infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: nie określa się;
  - d) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolem 1U lub 2U, w obrębie których znajdują się przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej dopuszcza się: budynki z usługami oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania

- budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- c) w budynku usługowym dopuszcza się usługi handlu do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
  - h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - j) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów U wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - l) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenie 1U w strefie sanitarnej cmentarza (poza obszarem planu– ustalenia odpowiednio według § 12 pkt 7,
  - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2, 3 i 4,

- c) na terenach 1U i 2U – strefy buforowe obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 8,
  - d) na terenach 1U i 2U strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic konturu lasu obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 9;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
- a) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę od strony drogi KDG zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy; dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz remont istniejącej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia ustalonych dla terenów U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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%.**

### § 19.

Dla terenu usług turystyki z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/ZP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności: usługi sportu i rekreacji, usługi administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, gastronomii, usługi handlu,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) teren w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio, jako:  
tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży albo tereny rekreacyjno wypoczynkowe;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się: budynki z usługami oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - c) w budynku usługowym dopuszcza się wbudowane usługi handlu do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 1, 8,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3 z dopuszczeniem niestandardowych kształtów dachów dla budynków z usługami sportu i rekreacji,
  - h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - j) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenu U/ZP,
  - l) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
- a) minimalną powierzchnię działek na:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m,

- c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2, 4,
    - b) strefa buforowa obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 8,
    - c) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic konturu lasu obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 9;
  - 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
    - b) dopuszcza się dostęp poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
  - 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
  - 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, a także miejsc do parkowania;
  - 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.

Dla terenu usług turystyki z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/ZP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności: usługi turystyki, sportu i rekreacji, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjne, szkoleniowe i edukacyjne, centra sportu i rehabilitacji,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) teren w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio, jako: tereny rekreacyjno wypoczynkowe;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się: budynki z usługami oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - c) w budynku usługowym dopuszcza się wbudowane usługi handlu do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3 z dopuszczeniem niestandardowych kształtów dachów dla budynków z usługami sportu i rekreacji,
  - h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - j) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych dla terenu UT/ZP,
  - l) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
    - 3000 m<sup>2</sup>,

- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2 i 4,
  - b) strefa buforowa obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 8,
  - c) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic konturu lasu obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 9;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze, albo poprzez sąsiednie tereny;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, a także miejsc do parkowania;
- 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

Dla terenu zieleni urządzonej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/U**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, rozrywki, turystyki, gastronomii, oświaty, zamieszkania zbiorowego (w szczególności hotel), terenowe usługi sportu i rekreacji w zieleni,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) teren w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,

- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio, jako:  
tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży albo tereny rekreacyjno wypoczynkowe;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: budynki z usługami, budynki zamieszkania zbiorowego oraz garaże i budynki gospodarcze,
- b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- c) w budynku usługowym dopuszcza się wbudowane usługi handlu do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wbudowane lub dobudowane,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1, 2,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m,
  - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3 z dopuszczeniem niestandardowych kształtów dachów dla budynków z usługami sportu i rekreacji,
- h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 3000 m<sup>2</sup>,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
- j) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ZP/U,
- l) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**



- a) minimalną powierzchnię działek na:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2 i 4,
  - b) strefa buforowa obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 8,
  - c) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic konturu lasu obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 9;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze albo poprzez sąsiednie tereny;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, a także miejsc do parkowania;
- 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%.**

## § 22.

Dla terenu zabudowy stacji paliw oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi obsługi komunikacji – stacja paliw, stacja diagnostyczna,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
  - d) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, usługi handlu, gastronomii, usługi hotelowe, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,

- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: nie określa się;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się: budynki z usługami oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - b) pod warunkiem zastosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - c) w budynku usługowym dopuszcza się wbudowane usługi handlu do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,4,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) zasady kształtowania geometrii dachów- ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
  - h) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 4,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 1400 m<sup>2</sup>,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - j) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów KS wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - l) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania - ustalenia odpowiednio według § 14 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
- a) minimalną powierzchnię działek na:
    - 1400 m<sup>2</sup>,

- b) minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 2, 4 i 5;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
  - a) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę od strony drogi KDG zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze albo poprzez sąsiednie tereny;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy; dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz remont ale z uwzględnieniem ustalonych dla terenu KS parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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%.**

### § 23.

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: związane z gospodarką leśną: sieci podziemne i nadziemne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - b) teren w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna na działce: 95%;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
  - a) ustala się zakaz zabudowy i funkcji nie związanych z gospodarką leśną,
  - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 4;

- 4) **zasady obsługi komunikacyjnej:**  
obsługa komunikacyjna od strony drogi 1KDD;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**  
nie określa się;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

#### **§ 24.**

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne:  
na terenie ZP terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - b) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio, jako:  
tereny rekreacyjno wypoczynkowe;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na terenie ZP zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 2 m,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 500 m<sup>2</sup>,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
  - a) minimalną powierzchnię działek na:
    - 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na:
    - 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 4 i 6;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
  - a) obsługa komunikacyjna, dla terenu ZP odpowiednio z drogi 3KDW poprzez teren 3RN,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze wydzielone poprzez przyległe tereny o innym przeznaczeniu;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:**  
odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,01%.**

#### § 25.

Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: wody – rowy,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: przejścia i przejazdy, przesyłowy rurociąg naftowy z dalekosiężnym kablem światłowodowym;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody oraz zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
  - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
  - c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - d) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 13,
  - e) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 1, 4 i 6;

- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
  - a) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg KDD zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i dróg KDW, w tym przez tereny o innym przeznaczeniu,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 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 0,01%.**

#### **§ 26.**

Dla terenów rurociągu naftowego ze strefą bezpieczeństwa oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN i 14RN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) infrastruktura techniczna – rurociąg naftowy  $\varnothing$  DN250 z kablem światłowodowym dalekosiężnym oraz stacja zasuw,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: gruntowe drogi eksploatacyjne, sieci infrastruktury technicznej w tym nie związanej z rurociągiem naftowym, zieleń; jezdnie dróg wewnętrznych lub sięgaczy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody - ustalenia odpowiednio według § 9,
  - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według 5 ust. 1 pkt 13,
  - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,
    - maksymalna wysokość zabudowy 2 m;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem ustaleń § 11, ustala się:**
  - a) minimalną powierzchnię działek na: 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działek na: 1 m;

- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) wyznacza się na rysunku planu strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego o szerokości nie mniejszej niż 12 m, której oś stanowi środek rurociągu,
  - b) wyznacza się na rysunku planu strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego w terenie 4RN (działki ze stacją zasuw) wzdłuż granicy terenu 4RN,
  - c) strefę bezpieczeństwa pozostawia się w nawierzchni gruntowej bez budynków, krzewów, ogrodzeń i składów materiałów do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu (minimum 3 m po każdej stronie rurociągu), z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, jezdni dróg i sięgaczy ale z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
  - d) ustala się minimalną strefę dla sadzenia drzew w odległości 5 m od osi rurociągu,
  - e) w terenach RN inwestowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
  - f) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 1, 4 i 6;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1:**
  - a) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z dróg KDD zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i dróg KDW, w tym przez tereny o innym przeznaczeniu,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio ustalenia § 13;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,01%.**

#### **§ 27.**

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga publiczna klasy głównej (ul. Warszawska, wojewódzka nr 580),
  - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady zagospodarowania terenu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu - ustalenia odpowiednio według § 8,
  - b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 9,
  - c) ustala się w granicach planu, północną linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KDG oraz zmienny pas terenu pod drogę o szerokości od 7,7 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w obszarze planu część drogi,
  - e) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - g) zachowuje się ogólnodostępne ciągi piesze,
  - h) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - i) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
  - j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - k) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 5,
  - l) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 9,
  - m) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - n) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 1 i 4,
  - d) w terenie napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV - obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 3;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,01%.**



## § 28.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**, ustala się:

### 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa- drogi publiczne klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, drogi rowerowe/ciągi pieszo-rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym w terenach 1KDD i 2KDD przesyłowy rurociąg naftowy  $\varnothing$  DN 250 z dalekosiężnym kablem światłowodowym;

### 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady zagospodarowania terenu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) ustala się w granicach planu szerokość w liniach rozgraniczających (granice pasa drogowego) – w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
  - dla drogi 1KDD – ul. Marysieńki- szerokość zmienna od 7,5 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - dla drogi 2KDD – ul. Widokowa- szerokość zmienna od 9,5 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - dla drogi 3KDD - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - dla drogi 4KDD – ul. Tadeusza -10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - dla drogi 5KDD część drogi w obszarze planu- 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się ogólnodostępne ciągi pieszo – rowerowe,
- d) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej,
- e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- f) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 5,
- g) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 9,
- h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1% powierzchni działki budowlanej,
- i) ustala się nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne,
- j) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
- k) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

### 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 5KDD w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (56-62/15) obowiązują ustalenia § 10;

- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 1, 4 i 6;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 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 0,01%.**

#### **§ 29.**

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym w terenach 1KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 17KDW przesyłowy rurociąg naftowy DN 250 z dalekosiężnym kablem światłowodowym;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się w granicach planu szerokość w liniach rozgraniczających – w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla drogi 1KDW – 10 m – z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 2KDW – 8 m – ul. Henryka Dobrzańskiego - z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 3KDW – zmienna od 5 m do 8 m- ul. Podzaborówek - z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 4KDW – 10 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 5KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 6KDW – 8 m – ul. Mariana- z placem do zawracania i z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 7KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla drogi 8KDW – 8 m - z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- dla drogi 9KDW – 8 m - ul. Wspólna- z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 10KDW – 8 m i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 11KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 12KDW – 5,5 m - ul. Widokowa- z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 13KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 14KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 15KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 16KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 17KDW – 8 m z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - dla drogi 18KDW – 8 m z placem do zawracania,
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu – 2 m dopuszcza się przekrój jednojezdniowy,
  - c) ustala się nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne,
  - d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
  - e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 pkt 1, 4 i 6;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,01%.**

#### Rozdział 4

#### Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 30.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi

Leszno uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/186/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 6 grudnia 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2005 r. Nr 40, poz. 1003. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno uchwalonego uchwałą Nr XVIII/114/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. poz. 3641 z dnia 24 kwietnia 2012 r.

**§ 31.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

**§ 32.**

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.