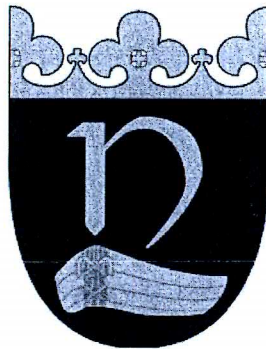


WÓJT GMINY NIEPORĘT



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI OBSZARU SOŁECTWA REMBELSZCZYŻNA - REJON PO
ZACHODNIEJ STRONIE KANAŁU ŻERAŃSKIEGO, W GMINIE NIEPORĘT

NIEPORĘT, SIERPIEŃ 2014

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU SOŁECTWA
REMBELSZCZYŻNA - REJON PO ZACHODNIEJ STRONIE KANAŁU ŻERAŃSKIEGO, W GMINIE NIEPORĘT

sporządzający:	WÓJT GMINY NIEPORĘT
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Gen. Ludwika Kickiego 26B/10 04-390 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś członek OIU w Warszawie – WA-355
zastępca głównego projektanta:	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak członek OIU w Warszawie – WA-395
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr Anna Suchodolska
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. Małgorzata Kopka
infrastruktura techniczna:	mgr inż. Tomasz Jedynak
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

Uchwała Nr LIX/66/2014
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 25 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Rembelszczyzna - rejon po zachodniej stronie Kanału Żerańskiego, w gminie Nieporęt.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz.379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647¹), w związku z Uchwałą Nr XXV/38/2012 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Rembelszczyzna - rejon po zachodniej stronie Kanału Żerańskiego, w gminie Nieporęt” oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, przyjętego Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.,

Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Rembelszczyzna - rejon po zachodniej stronie Kanału Żerańskiego, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Granicę obszaru objętego planem stanowi:

- 1) od północy – granica obrębu Rembelszczyzna;
- 2) od wschodu – Kanał Żerański;
- 3) od południa – granica obrębu Rembelszczyzna;
- 4) od zachodu – granica obrębu Rembelszczyzna.

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz.951 i 1445, z 2013 r. poz.21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379 i poz. 768.

§3. Ustalenia planu określone są w postaci:

- 1) ustaleń zawartych w Rozdziałach 1, 2 i 4 uchwały, odnoszących się do całego obszaru planu, jeżeli ustalenia te nie stanowią inaczej;
- 2) ustaleń zawartych w Rozdziale 3 uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych planem.

§4.

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu;
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchni chłonnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, w ramach którego zastosowano urządzenia powierzchniowe, podpowierzchniowe lub inne rozwiązania służące rozsączaniu wody deszczowej w celu zmniejszenia i spowolnienia jej odpływu z powierzchni uszczelnionych (dachy, chodniki, podjazdy, ulice, place, parkingi);
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) tablicach i urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjno – reklamowy, z wyłączeniem reklam remontowo-budowlanych, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;
- 6) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 7) szpalerach drzew – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew o docelowej wysokości minimum 3,0 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3,0 m, z uwzględnieniem realizacji, w sposób niezakłócający ciągłości szpaleru, niezbędnych miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia szpaleru w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu poprzez jego równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- 8) sztydach - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 9) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, skate-parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku;

- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 11) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa.

§6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) gazociąg przesyłowy projektowany;
- 5) granica pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) granica odległości podstawowej od gazociągów dla budynków mieszkalnych;
- 7) granica odległości podstawowej od gazociągów dla budynków niemieszkalnych;
- 8) granica odległości podstawowej od gazociągów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 9) granica strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego „Przyjaźń”;
- 10) granica strefy kontrolowanej gazociągu;
- 11) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) U/MN – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) U – tereny usług,
 - f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - g) Zn – tereny zieleni nieurządzonej,
 - h) ZL – tereny lasów,
 - i) WS – tereny wód powierzchniowych – Kanał Bródnowski,
 - j) G – tereny infrastruktury technicznej – tłocznia gazu,
 - k) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - l) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - m) KP – tereny komunikacji pieszej,
 - n) KDG – tereny dróg klasy głównej,
 - o) KDZ – tereny dróg klasy zbiorczej,
 - p) KDL – tereny dróg klasy lokalnej,
 - q) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej,
 - r) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) projektowane szpalery drzew;
- 13) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;



- 14) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 15) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 16) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z uciążliwością akustyczną tłoczni gazu;
- 17) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych i uciążliwością akustyczną tłoczni gazu;
- 18) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MW, MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MN/U, U/MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew.

§9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP:
 - a) 53-66/45 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 1MN/U,
 - b) 53-66/47 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 1KDD, 1MN,
 - c) 54-66/50 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 1IT, 9U,
 - d) 54-66/60 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 7U/MN, 1KDZ, 10Zn, 11Zn, 8KDD,
 - e) 54-66/61 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 8MNw formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w obrębie stref wymienionych w ust. 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wskazuje się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, jako przestrzeń publiczną;
- 2) dla przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzenia w terenie 1ZP od strony drogi 3KDG,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 1ZP i 2ZP.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:



- a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oraz z zastrzeżeniem § 14 pkt 3, 7, 10 i 11,
 - b) odległość budynków od dróg wewnętrznych dopuszczonych planem minimum 5,0 m,
 - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę, z zastrzeżeniem § 14 pkt 3, 7, 10 i 11,
 - d) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, przeznaczeniem podstawowym terenu lub przeznaczeniem dopuszczonym terenu,
 - e) lokalizację na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit f, maksymalnie:
 - jednego budynku wynikającego z przeznaczenia terenu,
 - jednego budynku wynikającego z przeznaczenia podstawowego terenu,
 - jednego budynku wynikającego z przeznaczenia dopuszczonego terenu;
 - f) ustalenia zawarte w lit e. nie dotyczą budynków gospodarczych i garażowych;
 - g) ustala się wysokość obiektów budowlanych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w tym:
 - masztów antenowych oraz słupów sieci elektroenergetycznej nie zlokalizowanych na budynkach do 60,0 m (lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi),
 - obiektów budowlanych zlokalizowanych na budynkach do 18,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 30,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla handlu detalicznego, pracowni artystycznych, biur, usług drobnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla hal magazynowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów edukacji, obiektów kształcenia dodatkowego, obiektów opieki nad dzieckiem, produkcji drobnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,
 - dla poradni medycznych – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla hoteli – minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca noclegowe,
 - dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,

- dla obiektów rozpowszechniania kultury – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu
 - dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz krytych urządzeń sportowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,
 - dla placów zabaw, ogrodów jordanowskich – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni terenu,
 - dla zieleni urządzonej – minimum 1 miejsce do parkowania na 3000 m² powierzchni terenu,
- c) dla niewymienionych w lit. b obszarów i obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- d) w ramach ustalonej na podstawie lit. b i c liczby miejsc do parkowania nakaz zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- e) nakaz realizacji miejsc do przechowywania (postoj) rowerów (z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej na podstawie lit. b i c liczby miejsc dla samochodów osobowych.

§12. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 2) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 3) położenie całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych objętego szczególną ochroną GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły, dla którego obowiązują ustalenia niniejsze uchwały.

§13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 30°, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 20,0 m od górnej krawędzi skarpy Kanału Bródnowskiego;

- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy:
 - a) budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) odległości podstawowe od gazociągów dla budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 5) odległości podstawowe od gazociągów dla budynków niemieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) odległości podstawowe od gazociągów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 7) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych;
- 8) strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego „Przyjaźń” , zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 9) strefę kontrolowaną gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 10) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z uciążliwością akustyczną tłoczni gazu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje:
 - a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej,
 - b) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,
 - c) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy lokali mieszkalnych;
- 11) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych i uciążliwością akustyczną tłoczni gazu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy:
 - a) budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi wojewódzkie nr 632 i 633, których fragmenty zlokalizowane są w obszarze planu i oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG i 3KDG;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą:



- a) istniejące i projektowane drogi, na które składają się:
 - drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG,
 - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD,
 - drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW,
- b) istniejący ciąg komunikacji pieszej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem pkt 4, w tym jako zapewnienie dojazdu do terenu:
 - a) 1MW poprzez teren 1G lub 10U i 12Zn,
 - b) 3MN poprzez teren 4MN i 16Zn,
 - c) 6MN poprzez teren 3MN/U,
 - d) 8MN poprzez teren 4MN/U,
 - e) 9MN poprzez teren 10MN/U,
 - f) 9U poprzez teren 15Zn,
 - g) 10U poprzez teren 12 Zn,
 - h) 11U poprzez teren 15Zn,
 - i) 1ZP poprzez teren 14Zn,
 - j) 2ZP poprzez teren 15Zn lub 9U lub 11U lub 10MN,
 - k) 16Zn poprzez teren 5Zn lub 4MN,
 - l) 1WS poprzez teren 1Zn,
 - m) 2WS poprzez teren 3Zn,
 - n) 1G poprzez teren 12Zn i 10U w odległości od 80,0 m do 120,0 m od osi drogi 2KDG,
 - o) 1IT poprzez teren 15Zn;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 5) minimalną szerokość dopuszczonych planem dróg wewnętrznych:
 - a) przy obsłudze do 4 działek – 6,0 m,
 - b) przy obsłudze od 5 działek – 8,0 m;
- 6) dopuszczenie wyłącznie istniejących zjazdów z drogi 2KDG z zastrzeżeniem ich czasowego użytkowania – do czasu modernizacji drogi 2KDG (nie dotyczy terenów 1U, 2U, 3U, 3WS, 3ZP, 1MN/U i 2MN/U);
- 7) lokalizację skrzyżowań drogi oznaczonej symbolem 2KDG z drogami oznaczonymi symbolami 1KDG, 3KDG, 7KDD, 3KDW, 1KDZ, 2KDZ oraz z drogą zlokalizowaną poza granicami planu w sołectwie Michałów Grabina.

§16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 2, 3, 4 i 5;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych

- w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
 - 5) dopuszczenie przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w:
 - a) pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) odległościach podstawowych od gazociągów dla budynków mieszkalnych,
 - c) odległościach podstawowych od gazociągów dla budynków niemieszkalnych,
 - d) odległościach podstawowych od gazociągów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - e) strefach bezpieczeństwa rurociągu naftowego „Przyjaźń”,
 - f) strefach kontrolowanych gazociąguz zastrzeżeniem obowiązku zawarcia wszelkiej uciążliwości od przebudowanych urządzeń w granicach obszarów wymienionych w lit. a, b, c, d, e i f;
 - 6) budowę projektowanego gazociągu przesyłowego w przebiegu zgodnym z rysunkiem planu z obowiązkiem zachowania strefy kontrolowanej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 40 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
 - 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) budowę sieci kanalizacji gminnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. \varnothing 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm,
 - b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszczenie zastosowania wyłącznie zbiorników bezodpływowych;
 - 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) budowę sieci kanalizacji:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. \varnothing 200 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm,
 - b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w obrębie utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszych, placów w terenach, dla których został ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z wyjątkiem terenów 1ZL, 2ZL, 16Zn, 17Zn, 18Zn, 19Zn;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia projektowanych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 40 mm,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
 - 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci elektroenergetyczne,

- b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowo projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 13) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
 - 14) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 1WS, 2WS, 3WS;

§18. W zakresie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazuje się granice tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 1G.

§19. Ustala się granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP.

§20. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach o niskim nasyceniu barw – wyłącznie w przedziale od 0 do 20% chromatyczności barwy oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu, brązu lub czerwieni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

§21. W zakresie zasad i warunków sytuowania szyldów, reklam remontowo-budowlanych, tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic i znaków informacyjnych, w tym nazw ulic i numeracji porządkowej nieruchomości;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków:
 - a) wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
 - b) zawierających się w całości w granicach obrysu budynku,
 - c) nie wyższych niż 0,7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów na ogrodzeniach:
 - a) zawierających się w całości na ogrodzeniu,
 - b) nie wyższych niż 0,25 m, o powierzchni nie większej niż 0,1 m²;

- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam remontowo – budowlanych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
- 6) w sytuacji zaistnienia konieczności usytuowania wielu szyldów na elewacji budynku lub na ogrodzeniu nakaz wykonania ich w tej samej wielkości, kształcie, podobnego materiału oraz umieszczenie w równym szeregu;
- 7) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
- 8) ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam i szyldów nie dotyczą reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

§22. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej,
 - b) w usługach – do linii zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń urządzeń sportu i rekreacji oraz urządzeń związanych z ochroną akustyczną w terenach G, E, IT;
- 3) wysokość podmurówki ogrodzenia do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;
- 5) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy;
- 6) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 7) zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi skarpy Kanału Bródnowskiego.

§23. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) place zabaw,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych do 5,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 45 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną: z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD poprzez teren 1G lub 1KDZ poprzez tereny 12Zn i 10U, do czasu budowy drogi 1KDZ lub 8KDD dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zjazdu z drogi 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,

- c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 0,75 dla działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 0,90 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych: do 5,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 15,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD lub 5KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW poprzez teren 4MN i 16Zn lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD lub 9KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD lub 5KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD lub drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren 3MN/U lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 2KDD lub 1KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych,

- h) terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD lub 9KDD lub drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL przez teren 4MN/U lub za pomocą dróg wewnętrznych,
- i) terenu oznaczonego symbolem 9MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 3KDD lub drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD przez teren 10MN/U lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - a) na działkach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) na działkach położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie szeregowej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie szeregowej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 0,75 dla wydzielonej działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 0,90 dla działki budowlanej,
 - w zabudowie szeregowej: 1,05 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych: do 8,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
 - g) w odniesieniu do istniejącej zabudowy obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²,
 - w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 400 m²,



- b) szerokość frontu działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 8,0 m,
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²,
 - w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 400 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 10MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDW lub 6KDW oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi poprzez teren 1U/MN z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 11MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 12MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - a) na działkach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) na działkach położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie szeregowej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie szeregowej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 0,75 dla działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 0,90 dla działki budowlanej,
 - w zabudowie szeregowej: 1,05 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych: do 8,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:



- budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²,
 - w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 8,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²,
 - w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 400 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDW, 7KDD, 1KDG lub 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDG, 3KDG lub 7KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 5MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW, 7KDD, 2KDD lub 6KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 6MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW, 7KDD, 2KDD lub 3KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 7MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDG lub 3KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 8MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW lub 3KDD oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 9MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW lub 4KDD oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - h) terenu oznaczonego symbolem 11MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,

- i) terenu oznaczonego symbolem 12MN/U – utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN/U, 4MN/U, 10MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) realizacja usług wyłącznie w zakresie: administracji biurowej, obsługi finansowej i ubezpieczeń, handlu i gastronomii, usług zdrowia, kultury, turystyki, edukacji i szkolnictwa;
- 4) zakaz realizacji usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) w ramach ustalonej wg lit. b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 0,75 dla działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 0,90 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych z zastrzeżeniem pkt. 6: do 5,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych z zastrzeżeniem pkt. 6: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w terenach 3MN/U i 4MN/U zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,



- w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²,
- b) szerokość frontu działki:
 - w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
 - w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 15,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 750 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 550 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 3MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL lub 1KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 4MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL lub 8KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 10MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD lub 10KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§29. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych: do 8,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej



- przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2U/MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDW lub 6KDW oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§30. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) realizacja usług wyłącznie w zakresie: administracji biurowej, obsługi finansowej i ubezpieczeń, handlu i gastronomii, usług zdrowia, kultury, turystyki, edukacji i szkolnictwa;
- 4) zakaz realizacji usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) w ramach ustalonej wg lit. b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 3U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 4U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 5U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,

d) terenu oznaczonego symbolem 6U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§31. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U/MN, 8U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, mieszkalnych: do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych: do 5,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych, mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 20,0 m,
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 7U/MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD, 9KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 8U/MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 10KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§32. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi z wyłączeniem stacji paliw, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3 ;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 5U i 9U realizacja usług wyłącznie w zakresie: administracji biurowej, obsługi finansowej i ubezpieczeń, handlu i gastronomii, usług zdrowia, kultury i rozrywki, turystyki, edukacji i szkolnictwa;

- 3) w terenach oznaczonych symbolami 5U i 9U zakaz realizacji usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 4) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem § 14 pkt 3, 7, 10 i 11;
- 5) dopuszcza się lokalizację hal magazynowych związanych z działalnością usługową;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych w terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 6U, 7U, 8U, 10U, 11U do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
 - budynków usługowych w terenach 5U, 9U do 12,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
 - budynków gospodarczych, garażowych: do 8,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U, dla którego ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki:
 - w terenach oznaczonych symbolami 1U, 10U: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - w terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - w terenie oznaczonym symbolem 11U: nie mniejszą niż 4000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - w terenach oznaczonych symbolami 1U, 10U: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - w terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - w terenie oznaczonym symbolem 11U: nie mniejszą niż 4000 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG lub 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD lub 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDW lub 3KDG oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z istniejących zjazdów z drogi



- 2KDG, po jej przebudowie również z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
- d) terenu oznaczonego symbolem 4U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 7U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - h) terenu oznaczonego symbolem 8U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - i) terenu oznaczonego symbolem 9U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ przez teren 15Zn lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - j) terenu oznaczonego symbolem 10U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD oraz z 1KDZ poprzez teren 12Zn lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - k) terenu oznaczonego symbolem 11U: z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ poprzez teren 15Zn oraz utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG (w tym przez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDW) do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG na przedłużeniu drogi 8KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§33. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 6000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 60,0 m;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZP z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ poprzez teren 14Zn lub za pomocą dróg wewnętrznych,



- b) terenu oznaczonego symbolem 2ZP z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ poprzez teren 15Zn lub teren 9U, oraz po przebudowie drogi 2KDG z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 2KDG poprzez teren 11U, a także z dróg 5KDW lub 6KDW poprzez teren 10MN lub za pomocą dróg wewnętrznych,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3ZP z istniejącego zjazdu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§34. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Zn, 2Zn, 3Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD lub 1KDL lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD lub 1KDL lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§35. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn, 9Zn, 10Zn, 11Zn, 12Zn, 13Zn, 14Zn, 15Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń nieurządzona,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ciągów pieszych, rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów oznaczonych symbolami 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn, 9Zn, 10Zn, 11Zn, 12Zn, 13Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenów oznaczonych symbolami 14Zn, 15Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16Zn, 17Zn, 18Zn, 19Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń nieurządzona,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,



- b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągu i kabla światłowodowego,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 16Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren 5Zn lub drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW przez teren 4MN lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 17Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 18Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD lub 5KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 19Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§37. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: las;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZL z istniejących zjazdów z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG lub 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ZL z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG lub z drogi 7KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§38. Dla terenów wód powierzchniowych – Kanał Bródnowski oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – Kanał Bródnowski;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację mostów i urządzeń wodnych,
 - b) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poprzez teren 1Zn lub z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD poprzez teren 3Zn lub z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub za pomocą dróg wewnętrznych,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§39. Dla terenu infrastruktury technicznej – tłocznia gazu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – tłocznia gazu;



- 2) przeznaczenie dopuszczone: budynki administracyjne i biurowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 15,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD lub z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez tereny 12Zn i 10U w odległości od 80,0 m do 120,0 m od osi drogi 2KDG, do czasu modernizacji drogi 2KDG dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zjazdu lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§40. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 5,0 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) obsługa komunikacyjna: utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 2KDG przez drogę wewnętrzną 8KDW do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 8KDW lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§41. Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 5,0 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;



- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ przez teren 15Zn lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§42. Dla terenu komunikacji pieszej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) ciągi piesze,
 - b) ciągi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona;

§43. Dla poszczególnych terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDG	droga klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 20,0 m do 25,0 m, – liczba jezdni: 1, – chodnik minimum jednostronnie, – utrzymanie istniejących drzew, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu. 	droga wojewódzka istniejąca, ul. Strużańska nr 632
2.	2KDG	droga klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 14,7 m do 31,8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, – liczba jezdni: 1, miejscami dodatkowo jezdnie odbarzeniowe zgodnie z rysunkiem planu, – chodniki obustronnie, – utrzymanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni terenu. 	droga wojewódzka, ul. Jana Kazimierza, nr 633, do przebudowy w zakresie wprowadzenia miejscowo jezdni odbarzeniowych do obsługi przyległych nieruchomości
3.	3KDG	droga klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,3 do 38,5 m, – liczba jezdni: 1, – chodniki obustronnie, – utrzymanie istniejących drzew, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu. 	droga wojewódzka istniejąca, ul. Strużańska nr 632
4.	1KDZ	droga klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m z poszerzeniami w rejonie 	droga gminna projektowana



			<p>skrzyżowań,</p> <ul style="list-style-type: none"> - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu. 	
5.	2KDZ	droga klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 14,6 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu, - dopuszcza się lokalizację zjazdu na drogę wewnętrzną 3KDW jedynie dla pojazdów uprzywilejowanych, 	droga gminna projektowana
6.	1KDL	droga klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni terenu. 	droga gminna projektowana
7.	1KDD, 2KDD, 3KDD 4KDD, 8KDD	droga klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, - liczba jezdni: 1, - chodnik minimum jednostronnie, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu. 	droga gminna projektowana
8.	5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD,	droga klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m z poszerzeniami w rejonie 	droga gminna projektowana

	10KDD		<p>skrzyżowań,</p> <ul style="list-style-type: none"> - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni terenu. 	
9.	1KDW	droga wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,0 m do 8,0 m, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej. 	
10.	2KDW	droga wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,1 m do 6,1 m, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej. 	
11.	3KDW	droga wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 7,6 m, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, - droga zakończona placem do zawracania w kształcie kwadratu o wymiarach 12,0 m x 12,0 m. 	
12.	4KDW	droga wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej. 	
13.	5KDW	droga wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 6,0 m, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej. 	
14.	6KDW	droga wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 7,0 m, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni 	



15.	7KDW	droga wewnętrzna	urządzonej. – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,3 m do 8,4 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.
16.	8KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 14,3 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.
17.	9KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, – droga zakończona placem do zawracania o szerokości 12,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§44. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II”, uchwalone uchwałą Nr 15/XXIII/04 z dnia 01 kwietnia 2004 r., opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 153, poz. 3892 oraz „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb”, uchwalone uchwałą Nr LV/81/06 z dnia 29.06.2006 r., opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 186, poz. 7156.

§45. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Nieporęt.

§46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski

