RADA GMINY WIĄZOWNA
ul. Lubelska 59
05-462 WIĄZOWNA

Uchwała Nr 106.XVIII.2011
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 24 listopada 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Góraszka – Centrum Handlowe" w gminie Wiązowna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami) w wykonaniu uchwały Nr 251/XXIX/08 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Góraszka – Centrum Handlowe", oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna zatwierdzonym uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011r.

Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p.n. „Góraszka Centrum - Handlowe" w gminie Wiązowna, zwany dalej planem, którego granica przebiega drogą S-17 na południe do granicy obrębu, granicą obrębu na zachód, następnie na północ granicą Mazowieckiego Parku Krajobrazowego do granicy obrębu Majdan, drogą gminną na wschód do drogi S-17.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczoną jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

4) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

5) **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 zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

6) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki lub terenu zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

10) **przeznaczeniu podstawowym** –należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie i wydzielonej działce budowlanej;

11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

12) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

13) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

15) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację roślinną, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną nie mniejszą niż 10m^2 urządzoną w sposób zapewniający taką wegetację oraz wody powierzchniowe na tym terenie;

16) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;

17) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych , której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych,

18) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć wszelką działalność lub obiekty, które mogą powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny;

19) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

20) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.

§3.

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

1) granica obszaru objętego planem,

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) wymiarowanie odległości;

6) szpalery drzew do zachowania;

7) drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;

8) drzewa pomniki przyrody.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§4.

Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo zabudowy usługowej;

3) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;

4) **U** – tereny usług;

5) **R** – tereny rolnicze;

6) **ZL** – tereny lasów;

7) **WS** – tereny wód powierzchniowych;

8) **E** – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

9) **KDS** – teren drogi ekspresowej;

10) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;

11) **KDD-p** – tereny dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo-jezdnych.

§5.

Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

1) Na obszarze objętym planem ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDS, KDD, KDD-p, jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego całego obszaru objętego planem

1) Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

2) Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie zasad lokalizacji nośników i szyldów reklamowych ustala się:

   a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych poza terenami: 1U, 2U, 3U, 4U, oraz 5U;

   b) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku, a dla terenu 5U nie więcej niż 50% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;

   c) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,5 m^2 oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane, a dla terenu 5U bez ograniczeń powierzchni;

   d) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych pod warunkiem, że ich maksymalna łączna powierzchnia wyniesie nie więcej niż 0,25m^2 a dla terenu 5U bez ograniczeń powierzchni;

   e) nakaz lokalizacji dolnej krawędzi szyldów, o których mowa w punkcie 3 lit. d niniejszego paragrafu tak, aby umożliwić przejścia drobnym przedstawicielom fauny;

   f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

§7.

Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu

1) Ustala się odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 4,0 m;

2) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, jeżeli ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale 2, nie stanowią inaczej;

3) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;

4) dla budynków gospodarczych i garażowych możliwość lokalizowania przy granicy działki budowlanej;

5) możliwość realizacji na działce budowlanej maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m^2, pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak dla budynków o przeznaczeniu podstawowym;

6) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), nie dotyczy terenu 5U;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

7) obowiązuje zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji budynków, nie dotyczy terenu 5U;

§8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) nie wyznacza się obszaru pod scalenia nieruchomości;

2) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej, również poprzez drogę wewnętrzną;

4) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:

   a) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

   b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:

      - **MN** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
      - **MNU** – jak dla terenów przeznaczonych na cele usługowo-mieszkaniowe
      - **US** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

   c) nakaz zachowania emisji zanieczyszczeń środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) dla drzew pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

   e) nakaz zachowania pojedynczych drzew o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;

   f) nakaz zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;

   g) zakaz składowania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

   h) do czasu skablowania, nowych napowietrznych linii energetycznych zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym określonych w przepisach odrębnych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 7,5m od osi linii napowietrznej 15 kV;

   i) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

j) nakaz stosowania w ogrodzeniach przejść dla drobnych przedstawicieli fauny;

2) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi;

4) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

   a) plan dopuszcza budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z właścicielem sieci oraz zarządcą drogi w oparciu o przepisy odrębne:

   b) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane należy lokalizować w projektowanych i istniejących pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową,

   c) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą i projektowaną zabudową;

   d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z istniejącą i nowoprojektowaną zabudową- uszczegółowienie w projekcie budowlanym.

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

   a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

   b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;

   c) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych, poza liniami rozgraniczającymi dróg na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

   d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;

   e) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

3) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych, ustala się:

   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;

c) możliwość zastosowania bezodpływowych szczelnych zbiorników do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;

d) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej i do gruntu;

f) na terenach usług i komunikacji nakaz zapewnienia odprowadzenia wód opadowych z parkingów i dróg dojazdowych, poprzez separatory koalescencyjne, do kanalizacji deszczowej;

g) dla usług gastronomicznych nakaz podczyszczenia ścieków technologicznych w separatorach tłuszczu.

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci;

b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządca drogi;

c) nakaz lokalizowania linii ogrodzeń minimum 0,5m od linii gazociągu;

d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń;

e) nakaz przeniesienia gazociągów, które w wyniku przebudowy i rozbudowy ulic znalazły się pod jezdnią, w pas drogowy poza jezdnią.

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

a) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną;

c) możliwość przebudowy istniejącej sieci średniego napięcia 15kV z linii napowietrznych na kablowe;

d) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg;

e) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe;

f) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m;

g) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

a) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Monika Sokołowska

7) W zakresie telekomunikacji, ustala się:

   a) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci;

8) W zakresie melioracji;

   a) nakaz zmiany przebiegu rowów melioracyjnych (wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z projektem uzgodnionym z właściwym zarządcą;

   b) Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu;

   c) możliwość realizacji poprzecznych ogrodzeń przez rowy melioracyjne na najwyższym poziomie koryta rowu;

   d) możliwość wykorzystania rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych;

9) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się;

   a) obsługę zgodnie z gospodarką określoną w gminnym programie gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;

§11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1) Układ komunikacyjny tworzą droga ekspresowa, drogi dojazdowe i dojazdowe o funkcji ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDS, KDD, KDD-p. Są to drogi i drogi dojazdowe o funkcji ciągów pieszo-jezdnych istniejące, których trasy zostały wykorzystane w planie oraz projektowane, których przebieg ustalono w niniejszym planie;

2) Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

   a) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, znaki informujące o dojazdach do obiektów usługowych na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, oraz 5U, w liniach rozgraniczających dróg i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo jezdnych za zgodą zarządcy drogi;

   b) możliwość lokalizacji miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, chodników, oświetlenia, zieleni itp. za zgodą zarządcy drogi;

3) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tych dróg: 6,0 m dla dróg o długości do 50m, 8m dla dróg o długości od 50m do 100m, oraz 10m szerokości dla dróg o długości powyżej 100m;

4) dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Monika Sokołowska

Lp.	Symbol odcinka drogi zaznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgrani-czających	Ustalenia dodatkowe	Uwagi
1.	1KDS	+	ekspresowa			droga projektowana wraz z drogami serwisowymi obsługującymi przyległe tereny
2.	1KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga istniejąca
3.	2KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga istniejąca
4.	3KDD	+	dojazdowa	10,0 – 12,		droga istniejąca
5.	4KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga projektowana
6.	5KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga projektowana
7.	6KDD	+	dojazdowa	20,0 m	w liniach rozgraniczają-cych drogi znajduje się szpaler drzew do zachowania	droga projektowana
8.	7KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga projektowana
9.	8KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga projektowana
10.	9KDD	+	dojazdowa	10,0 m	w liniach rozgraniczają-cych drogi znajdują się drzewa do zachowania o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych	droga istniejąca
11.	10KDD	+	dojazdowa	10,0 m		droga istniejąca
12.	1KDD-p	+	dojazdowa o funkcji ciągu pieszo-jezdnego			droga projektowana
13.	2KDD-p	+	dojazdowa o funkcji ciągu pieszo-jezdnego			droga istniejąca

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

   f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

   g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

   h) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 1KDD;

   i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

   l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m^2,

   b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;

   c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczająca drogi dojazdowej lub drogi dojazdowej o funkcji ciągu pieszo-

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

jezdnego a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i bieżącej konserwacji;

b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 1MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 1MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 1MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w terenie 1MN zlokalizowana jest strefa oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii energetycznej 15kV, obowiązujące ustalenia zawarte w §9 pkt1 lit h;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

g) dachy płaskie;

h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

i) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit

j) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

k) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

l) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczająca drogi lub drogi dojazdowej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego a nieprzekraczalna linia zabudowy możliwość ich przebudowy i bieżącej konserwacji.

b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu

d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg dojazdowych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 2MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 2MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 2MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt. 3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

h) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 4KDD, 5KDD;

i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień, grafit i zieleń;

k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia działki nowowydzielonej budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg dojazdowych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 3MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 3MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 3MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt. 3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

h) przebieg kalenic równolegle do osi drogi 5KDD;

i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień, grafit i zieleń;

k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 4MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 4MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 4MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt. 3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Monika Sokołowska

§16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

   f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

   g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

   h) przebieg kalenic równolegle do obsługujących dróg 3KDD, 4KDD;

   i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień, grafit i zieleń;

   k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

   l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

   b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;

   c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 5MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 5MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 5MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt. 3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

g) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

h) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 3KDD i 8KDD;

i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 300m^2 dla zabudowy szeregowej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 1000m^2 dla zabudowy wolnostojącej;

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 7,0m - dla zabudowy szeregowej, 12m - dla zabudowy bliźniaczej i 20m - dla zabudowy wolnostojącej;

c) minimalna szerokość działki skrajnej w szeregu segmentów o 4,0 m większa od działek środkowych;

d) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym i garażowym w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej i bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

6) dla terenu 6MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 6MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 6MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 6MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 8KDD;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w terenie 6MN zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §9 pkt1 lit h);

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

h) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi obsługującej 6KDD, 7KDD;

i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit

k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 7MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 7MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 7MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługę terenu 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt. 3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

   f) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

   g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

   h) przebieg kalenicy równoległy do osi drogi 7KDD, 8KDD, 9KDD;

   i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   j) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit

   k) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

   l) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

6) dla terenu 8MN, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 8MN, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 8MN, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 8MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 8KDD, 9KDD;

b)możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt. 3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, a dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

§20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo zabudowy usługowej;

2) możliwość realizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/albo usługowa w formie wolnostojącej;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;

   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

   f) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

   g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

   j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1300 m^2,

   b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;

   c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

5) w zakresie określenia linii zabudowy, ustala się:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 1MNU objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 1MNU, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 1MNU objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

9) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

   b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

   c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

   d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

   e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

   f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługa terenu 1MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 9KDD;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

11) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych dla :

   a) zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej;

   b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo zabudowy usługowej;

2) możliwość realizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/albo usługowa w formie wolnostojącej;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) dachy płaskie i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

g) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 9KDD;

h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

i) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

j) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

k) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

l) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

5) w zakresie określenia linii zabudowy, ustala się:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 2MNU objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 2MNU, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 2MNU objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 2MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD, 10KDD;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

11) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych dla :

a) zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej;

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) Na terenie 2MNU znajdują się drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych kwalifikujące się do uznania za pomniki przyrody, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §9;

14) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo zabudowy usługowej;

2) możliwość realizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/albo usługowa w formie wolnostojącej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

d) powierzchnia nowowydzielonej działki handlowo-usługowej nie mniejsza niż 2000m^2;

5) w zakresie określenia linii zabudowy, ustala się:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 3MNU, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 3MNU, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 3MNU, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 3MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 8KDD, 9KDD;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

11) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych dla :

a) zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej;

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo zabudowy usługowej;

2) możliwość realizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/albo usługowa w formie wolnostojącej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;

e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

f) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

d) powierzchnia nowowydzielonej działki handlowo-usługowej nie mniejsza niż 2000m^2;

5) w zakresie określenia linii zabudowy, ustala się:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 4MNU, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 4MNU, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) dla terenu 4MNU, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 4MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD, 9KDD;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

11) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych dla :

a) zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej;

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

§24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo zabudowy usługowej;

2) możliwość realizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/albo usługowa w formie wolnostojącej;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;

   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m;

   f) dachy płaskie i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

   g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

   j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m^2,

   b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;

   c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

5) w zakresie określenia linii zabudowy, ustala się:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 5MNU, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 5MNU, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

8) dla terenu 5MNU, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

   b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

   c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

   d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

   e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

   f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługa terenu 5MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD, 4KDD;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

11) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych dla :

   a) zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej budynków;

   b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) udział terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

d) wysokość zabudowy do 12 m;

e) dachy płaskie;

f) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, zieleń, grafit i zieleń;

g) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) teren stanowi jedną działkę budowlaną;

4) dla terenu 1US, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu 1US, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu 1US, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

e) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

f) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury takie jak: ławki, place zabaw, sprzęt rekreacyjny;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 1US z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 25 miejsc postojowych na 100 użytkowników, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

b) udział terenu biologicznie czynnego minimum 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne;

e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

f) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 1KDS;

g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych

h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) dla terenu 1U, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

5) dla terenu 1U, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu 1U, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

   b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

   c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

   d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

   e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

   f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

   g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

   h) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługa terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 9KDD oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

11) Na terenie 1U zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia w §9 pkt1 lit h;

12) Na terenie 1U zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, obowiązujące ustalenia w §9 pkt 1 lit f;

13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

14) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

§27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   b) udział terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

   d) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;

   e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

   f) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 1KDS;

   g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych

   h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

   j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m^2,

   b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;

   c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) dla terenu 2U objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu 2U, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu 2U objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

h) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD, oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

b) udział terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

f) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 1KDS;

g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych

h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) dla terenu 3U, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu 3U, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu 3U, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie określenia linii zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

h) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 3U z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS;;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

b) udział terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;

e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

f) przebieg kalenicy równolegle do osi drogi 1KDS;

g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych

h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, a także zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w §7 pkt 6 i 7;

j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m^2,

   b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;

   c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) dla terenu 4U, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu 4U, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu 4U, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

   b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

   c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

   d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

   e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

   f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

   g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

   h) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługa terenu 4U z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS;;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Monika Sokołowska

powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

   a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów handlowo-usługowych, w tym hal i pawilonów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 15 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,3;

   e) wysokość zabudowy do 20,0 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne;

   f) dachy płaskie;

   g) pokrycie dachowe w dowolnych kolorach;

   h) elewacje w dowolnych kolorach;

   i) nakaz zastosowania metod i rozwiązań technicznych, które nie wpłyną na zmianę istniejących stosunków wodnych;

   j) zakaz podpiwniczania budynków;

   k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4500 m^2,

   a) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m;

   b) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) dla terenu 5U objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu 5U, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu 5U objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

7) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

   b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;

   c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;

   d) wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

   e) od strony zaplecza możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do 2,2m mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;

   f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;

   g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

   h) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługa terenu 5U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS;

   a) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11, pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych na danej działce budowlanej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:

   a) zakaz zabudowy;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §9;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

4) dla terenu R, objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu R, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu R, objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1%.

§32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   b) udział terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

   d) zabudowa i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu;

   e) dopuszcza się usługi administracji towarzyszącej funkcji podstawowej;

3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) teren stanowi jedną działkę budowlaną;

4) w zakresie określenia linii zabudowy:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

   a) obsługę terenu 1E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11;

6) dla terenu 1E objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) dla terenu 1E, objętego Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

8) dla terenu 1E objętego Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9) w terenie 1E zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §9;

10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10.

11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1%.

§33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **3ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:

   a) teren biologicznie czynny minimum 99%

   b) możliwość lokalizowania urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

   a) obowiązek ochrony terenów leśnych, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych;

   b) obowiązują ustalenia §9;

4) dla terenów ZL, objętych Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) dla terenu ZL, objętych Otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) dla terenu ZL, objętych Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu;

   b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;

8) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1%.

§34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:

   a) zakaz wpuszczania ścieków i wysypywania odpadów;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych z wykorzystywaniem wód dla różnych potrzeb wymagają uzgodnienia z właściwym zarządcą.;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9;

4) ustala się obsługę komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;

5) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§35.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną , stosuje się ustalenia planu.

§36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Wiązowna.

§37.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna.

§38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska