



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 lutego 2012 r.

Poz. 1080

UCHWAŁA Nr 106.XVIII.2011

RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 24 listopada 2011 r.

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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 2008r. 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;
- 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 jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do ekspozycji reklamy;
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 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 zajętej 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 roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną nie mniejszą niż 10m² urządzonej w sposób zapewniający taką roślinność 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 najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej 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,
- 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.

§ 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 m² 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 0,25m² 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 2000m², 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 m², 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;
- 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 scalania 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;
 - 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;
 - 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 zarządcą 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:
- możliwość zaopatrzenia z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) W zakresie telekomunikacji, ustala się:
- budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci;
- 8) W zakresie melioracji;
- 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;
 - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu;
 - możliwość realizacji poprzecznych ogrodzeń przez rowy melioracyjne na najwyższym poziomie koryta rowu;
 - możliwość wykorzystania rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych;
- 9) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:
- obsługę zgodnie z gospodarką określoną w gminnym programie gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 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;
- Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 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;
 - możliwość lokalizacji miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, chodników, oświetlenia, zieleni itp. za zgodą zarządcy drogi;
- 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;
- dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi zaznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Szerokość	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 rozgraniczających 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 rozgraniczających 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 pieszojezdnego			droga projektowana
13.	2KDD-p	+	dojazdowa o funkcji ciągu pieszojezdnego			droga istniejąca

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 równoległe 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 1000m²;
 - b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0m;
 - 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 rozgraniczającą drogi dojazdowej lub drogi dojazdowej o funkcji ciągu pieszo-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 przesłami 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 40m² powierzchni użytkowej;
- 11) w terenie 1MN zlokalizowana jest strefa oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii energetycznej 15kV, obowiązujące ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 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;
 - 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 1000m²;
 - 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 rozgraniczającą 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 przesłami 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 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 40m² 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 równoległe do osi drogi 4KDD, 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 działki nowowydzielonej budowlanej nie mniejsza niż 1500m²;
 - 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 grodzienia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przesłami 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;
 - 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 40m² 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 równoległe 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 1500m²;
 - 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 przesłami 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 40m² 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%.

§ 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 równoległe 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 1500m²;
 - 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 grodzienia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przesłami 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 40m² 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;
 - 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 równoległe 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 300m² dla zabudowy szeregowej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i 1000m² 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 grodzienia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;
- d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przesłami 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 żywoplotów;
- 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 40m² 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;
 - g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - h) przebieg kalenicy równoległe 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:
- powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1200m²;
 - szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;
 - kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
- obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 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.);
 - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;
 - zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przesłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;
 - 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;
 - 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;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- obsługę terenu 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
 - 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 40m² 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:

- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
 - 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:
- a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m²;
 - 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 przesłami 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 40m² 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%.

§ 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 m²;
 - 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;
- 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 przesłami 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 35m² 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;
 - 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 równoległe 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;
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
 - 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 przesłami 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 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 35m² 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;
 - 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 m²;
 - 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 2000m²;
- 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 przesłami 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;
 - 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 35m² 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 m²;
 - 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 2000m²;
- 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 przesłami 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 35m² 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%.

§ 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 m²;
 - 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;
- 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 przesłami 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 35m² 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;
 - 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 przeszłami 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;
 - 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 równoległe 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 m²;
 - 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;
- 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 grodzienia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu;
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przesłami 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 żywoplotów;
- 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 m² 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 pkt 1 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 %.

§ 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 równoległe 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 m²;
 - 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:
 - 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 przesłami 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 m² 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;
 - e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
 - f) przebieg kalenicy równoległe 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 m²;
 - 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 przesłami 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 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 m² 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 równoległe 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 m²;
 - 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 przesłami 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 m² 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 m² 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 m²;
 - b) szerokość frontu nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m;
 - c) 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;

- 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 przesłami 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 żywoplotów;
 - 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 m² 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;
- 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 Warszawskim 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;
- 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 połączeń 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;
 - 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 komunikacyjną 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.

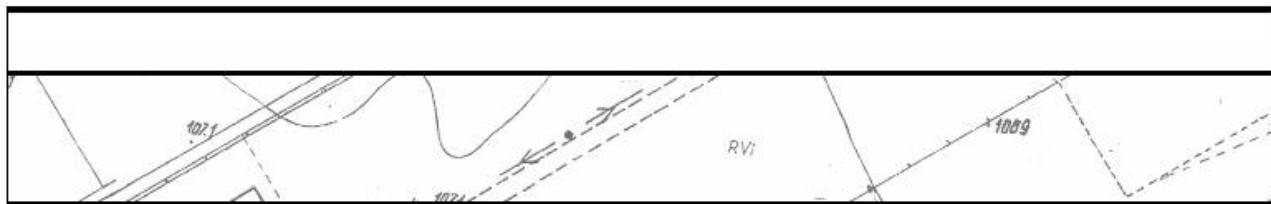
§ 37. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna.

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

Przewodnicząca Rady:
mgr Monika Sokołowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO P.N. "GÓRASZKA - CENTRUM HANDLOWE" - SCHEMAT							
1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48

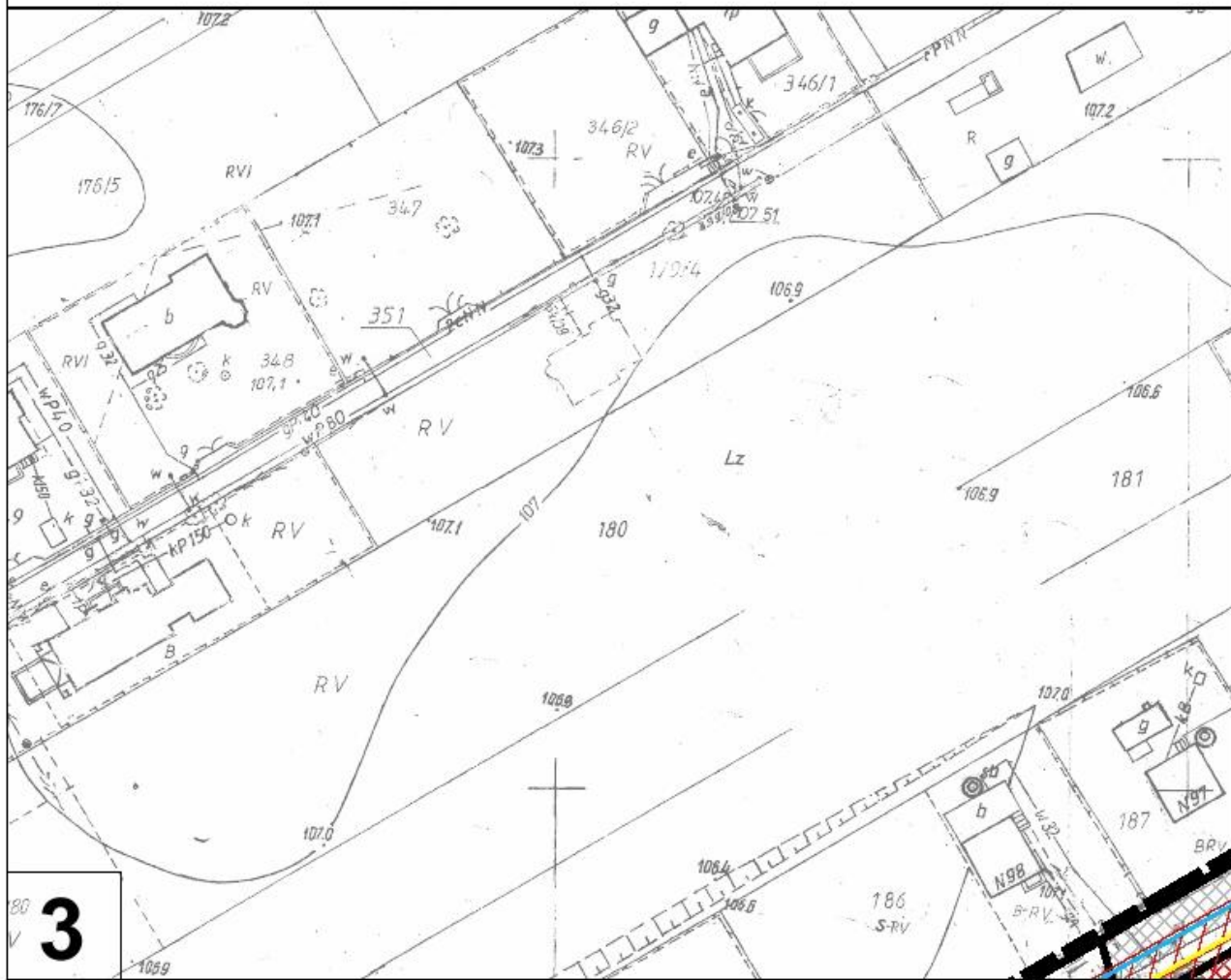




PROJEKT WYKONANIA PRZESTRZENIOWYCH WARUNKÓW "KONCEPCJA WYKONANIA PRZESTRZENIOWYCH WARUNKÓW"

SKALA

0 10



3

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I K
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ RADY GMIN
85.XVI.2011 Z DNIA 26.10.2011r.**



6

KIERUNKÓW GO GMINY WIĄZOWNA Y WIĄZOWNA



OZNACZENIA

OGÓLNE

- GRANICA ADMINISTRAC
- GRANICA ADMINISTRAC
- ŚCIEŻKA ROWEROWA

OCHRONA ŚRODOWISKA OBSZARY LEŚNE

- TERENY LASÓW
- GRANICA GŁÓWNEGO Z
ŚRODKOWEJ WISŁY)
- WYDMY

WODY POWIERZCHNIOWE

- RZĘKI
- INNE CIEKI I ROWY ME
- ZBIORNIKI WODNE

INNE

- UJĘCIA WÓD PODZIEM
- CMENTARZ

FORMY OCHRONY PRZY

- GRANICA REZERWATU P
- GRANICA MAZOWIECKIE
- GRANICA OTULINY MAZ
- GRANICA WARSZAWSKI
- GRANICA STREFY OCHR
- POMNIK PRZYRODY LUB
- PROJEKTOWANY OBSZA
"DOLINA ŚRODKOWEGG

OBIEKTY OCHRONY KO

- ZABYTKOWY PARK POD
- STANOWISKO ARCHEOL
- STANOWISKO ARCHEOL
- STANOWISKO ARCHEOL
- STANOWISKO JAKO PUP
- OBIEKTY WPISANE DO I

CELE PUBLICZNE PONA

- TERENY PROJEKTOWAN
I AUTOSTRAD
- TERENY PROJEKTOWA

POLITYKA PLANISTYCZ

- MIEJSCA PREDESTYNO
SPOŁECZNEJ
- GRANICA TERENÓW O
- GRANICA OBSZARU NA
NA CELE MIESZKANIO
- GRANICA OBSZARU NA
NA CELE MIESZKANIO
- GRANICA OBSZARU NA

YJNA GMINY

YJNA SOŁECTWA

A

BIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (DOLINA

IORACYJNE

YCH

RODY

RZYRODY "ŚWIDER"

GO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

DWIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

EGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

DNY URBANISTYCZNEJ W WOCHK

GRUPA DRZEW

R NATURA 2000

ŚWIDRA"

NSERWATORSKIEJ

VORSKI I JEGO NUMER Z WYKAZU

DGICZNE

DGICZNE O DUŻEJ WARTOŚCI NAUKOWEJ

DGICZNE POSIADAJĄCE WŁASNĄ FORMĘ KRAJOBRAZOWĄ

KT

EJESTRU ZABYTKÓW

DLOKALNE

YCH I MODERNIZOWANYCH DRÓG KRAJOWYCH

EJ DROGI WOJEWÓDZKIEJ

NA

WANE DO ORGANIZACJI PUNKTÓW INTEGRACJI

SI ETYCH OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM

KTÓRYM GMINA MA ZAMIAR SPORZĄDZIĆ PLAN

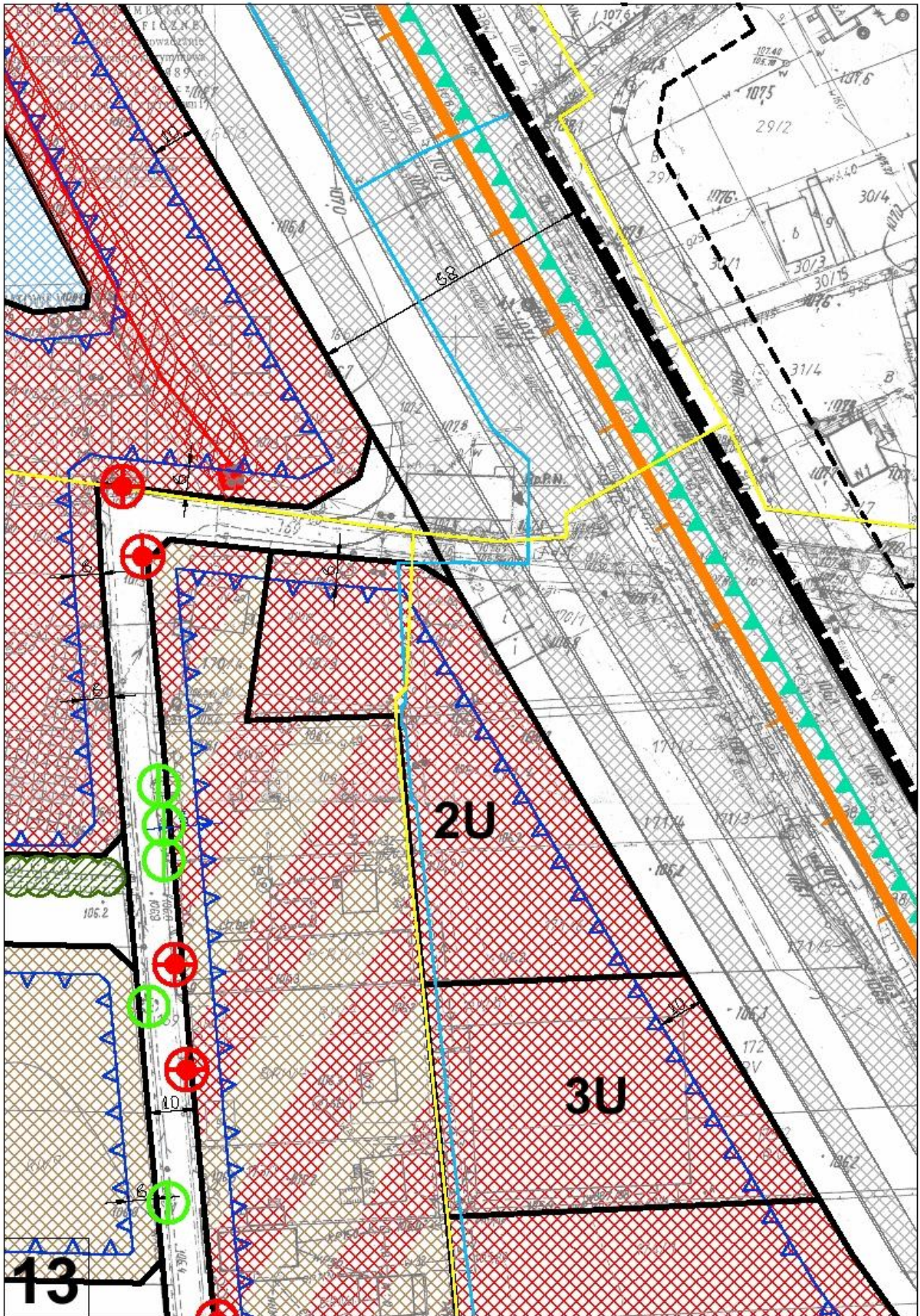
IE (M)

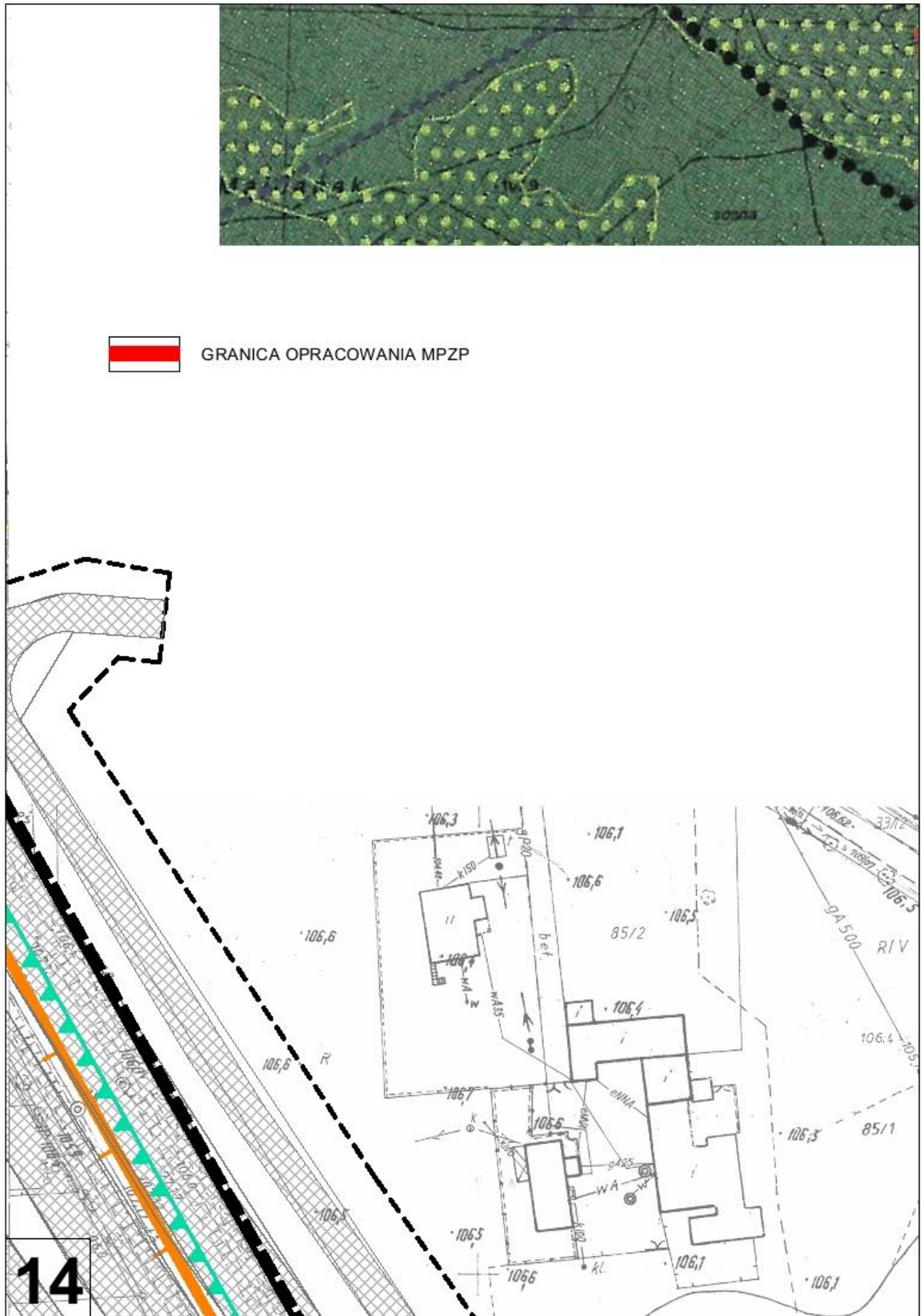
KTÓRYM GMINA MA ZAMIAR SPORZĄDZIĆ PLAN




NO-USŁUGOWE (MU)

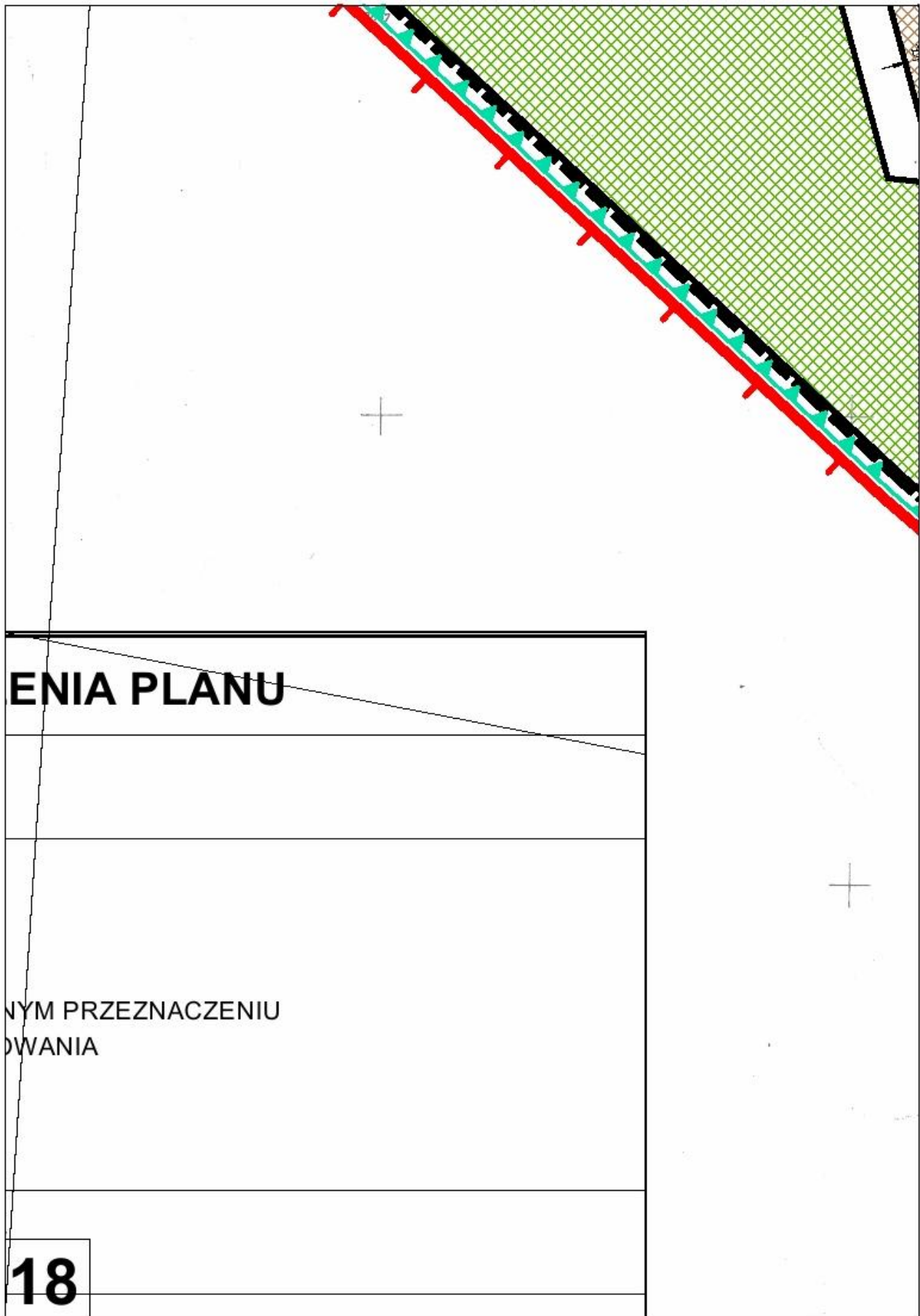
KTÓRYM GMINA MA ZAMIAR SPORZĄDZIĆ PLAN

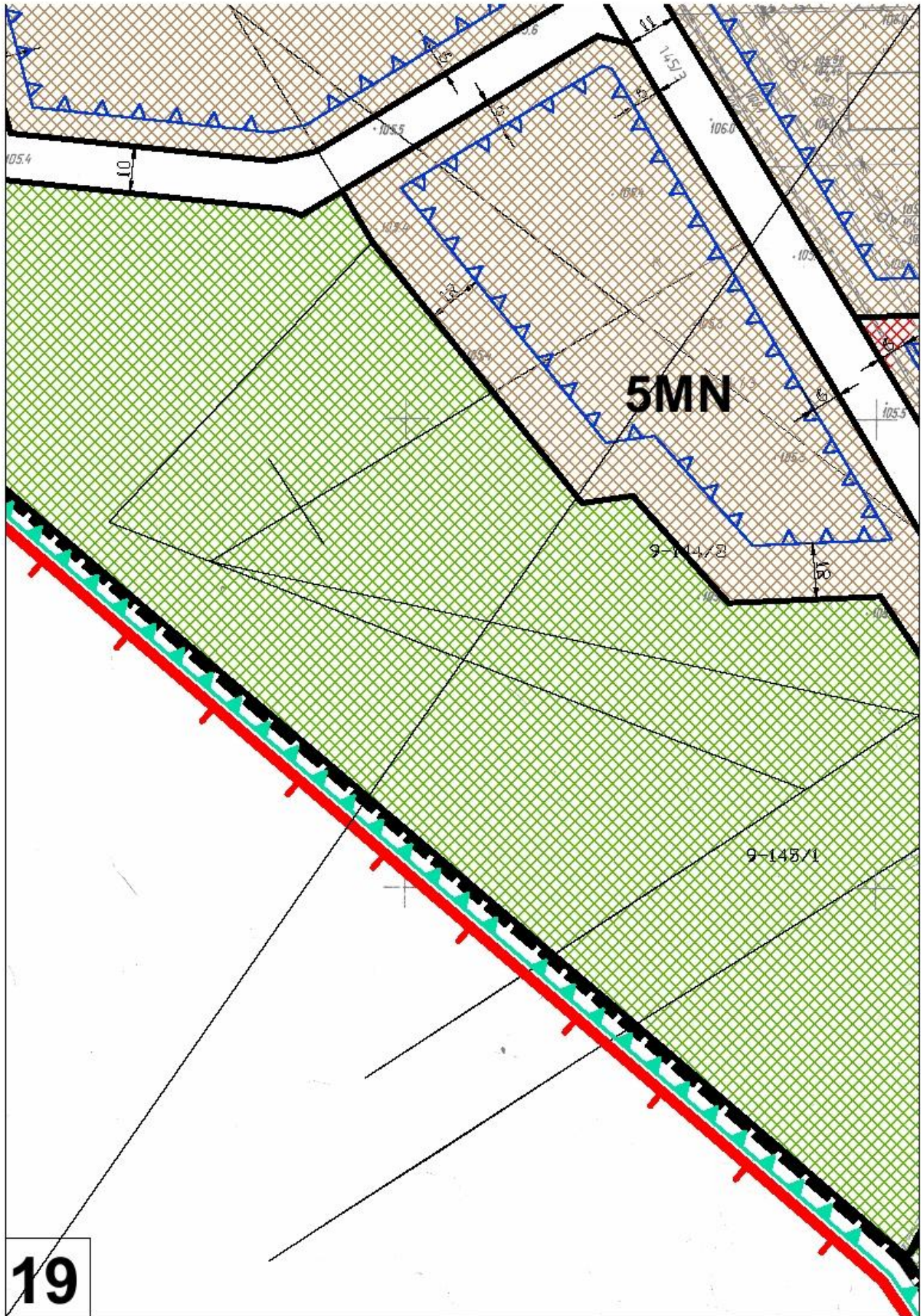
8

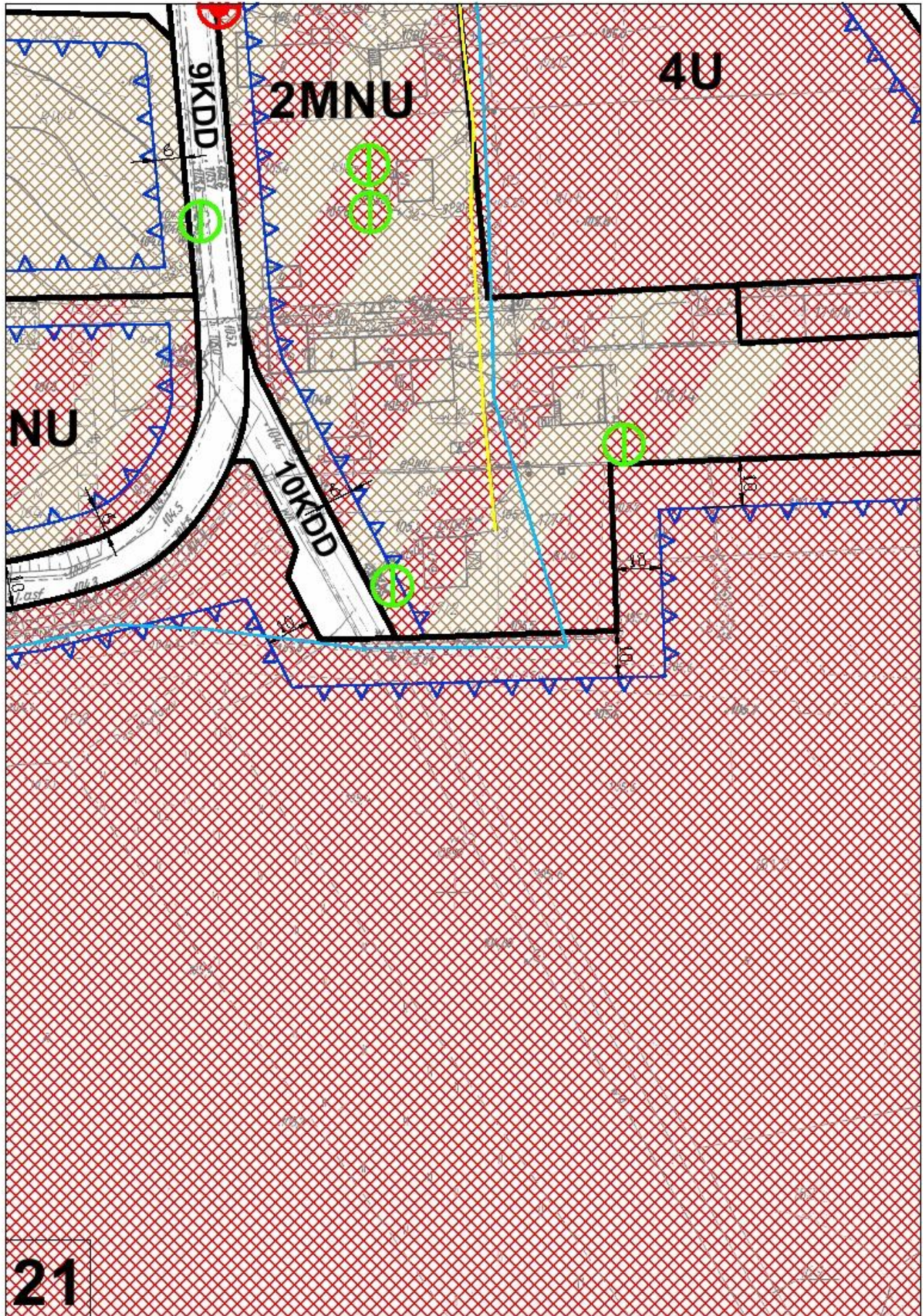


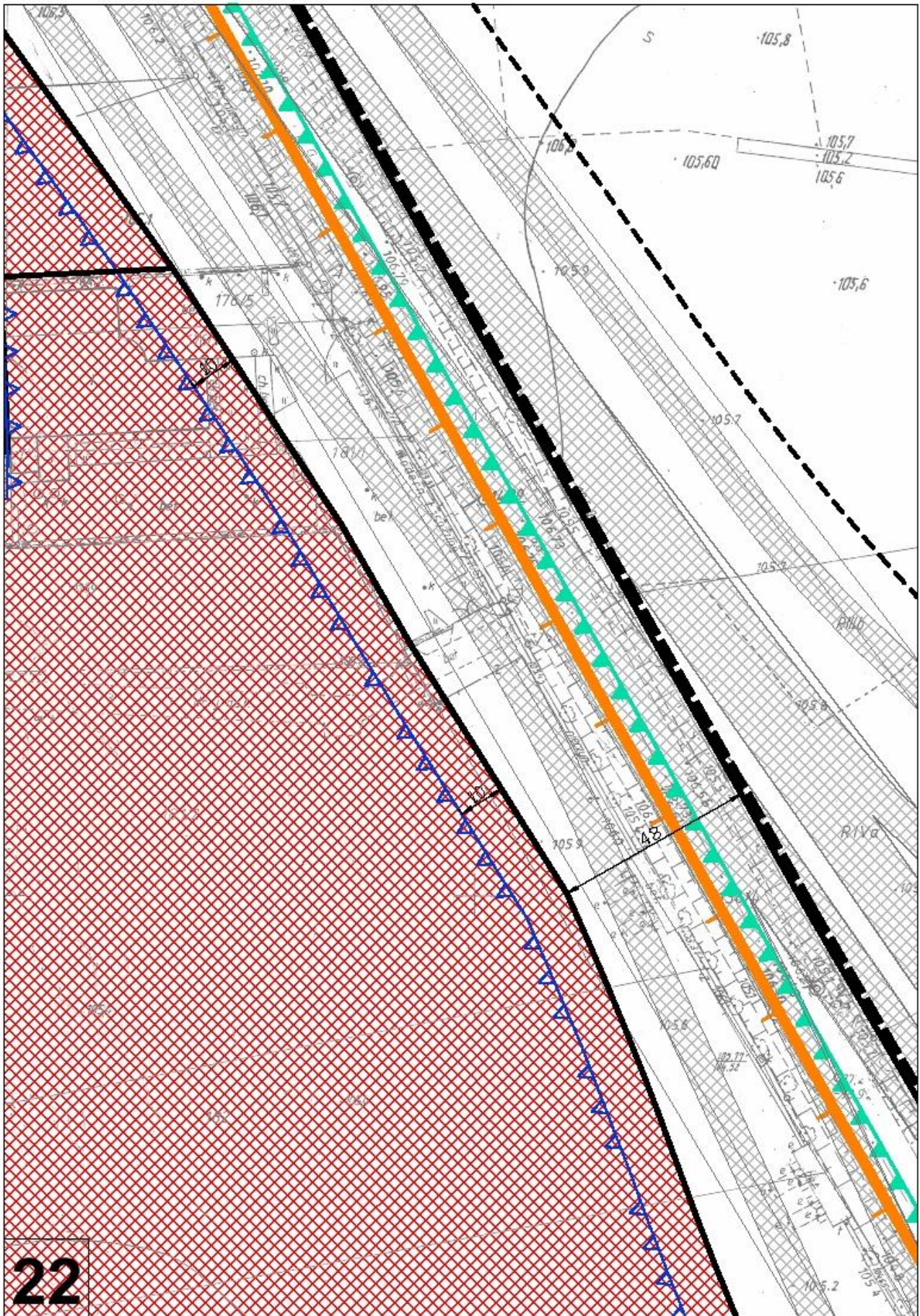















17	OBSZAR	
	OBYWATELSTWO	
	OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA	
	OZNACZENIA LINIOWE	
		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
		LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM OBYWATELSTWIE LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
		NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	PRZEZNACZENIA TERENÓW	









		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JED
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JED I/ALBO ZABUDOWY USŁUGOWEJ
		TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
		TERENY ROLNICZE
		TERENY LASÓW
		TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
		TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
		TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
		TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
		TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH O FUNKCJ
	ELEMENTY ŚRODOWISKA P WSKAZANE DO ZACHOWAN	
		SZPALERY DRZEW
25		DRZEWA O NAJWYŻSZYCH WALORACH PR

ONORODZINNEJ

ONORODZINNEJ

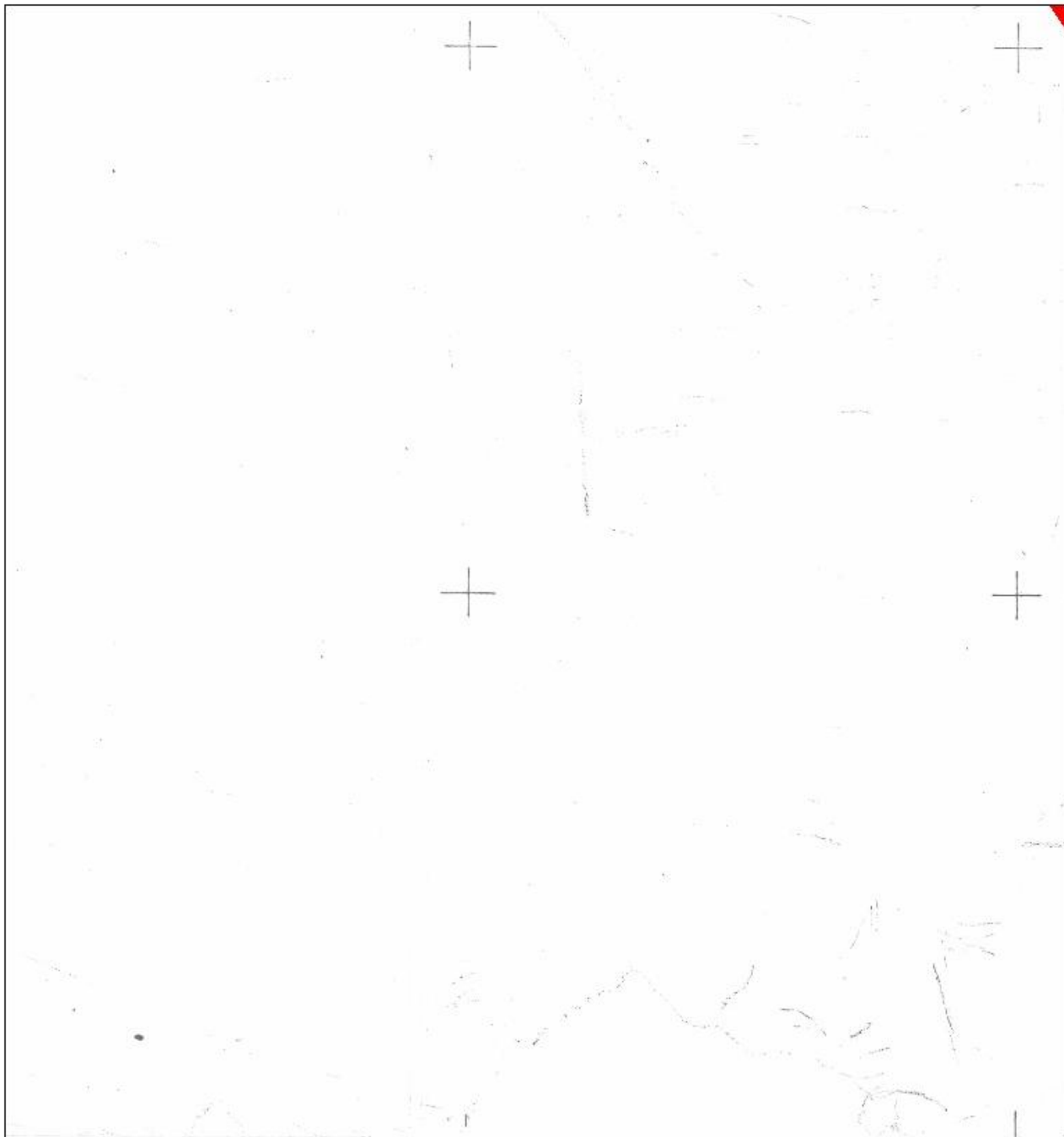
- ELEKTROENERGETYKA

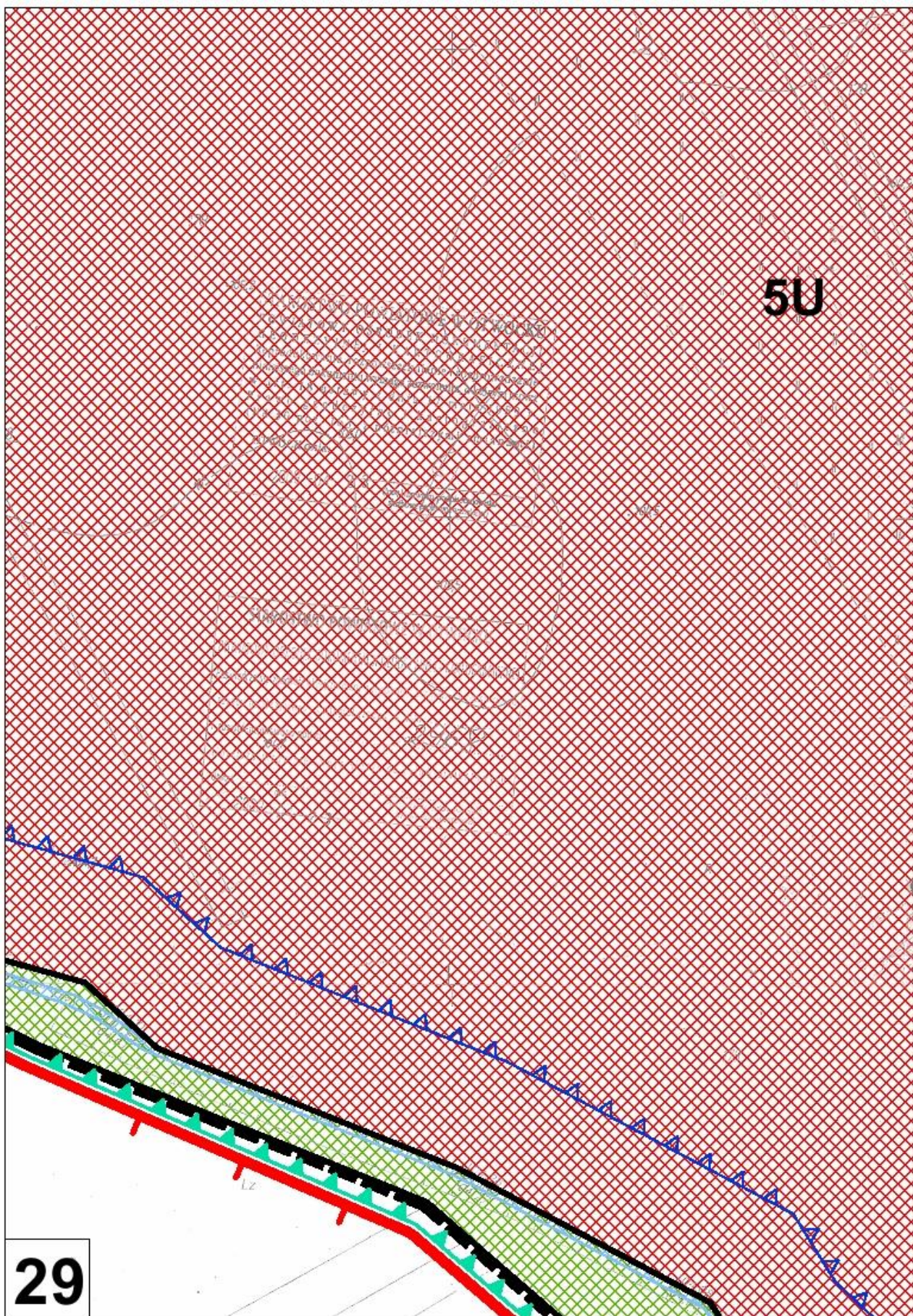
I CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

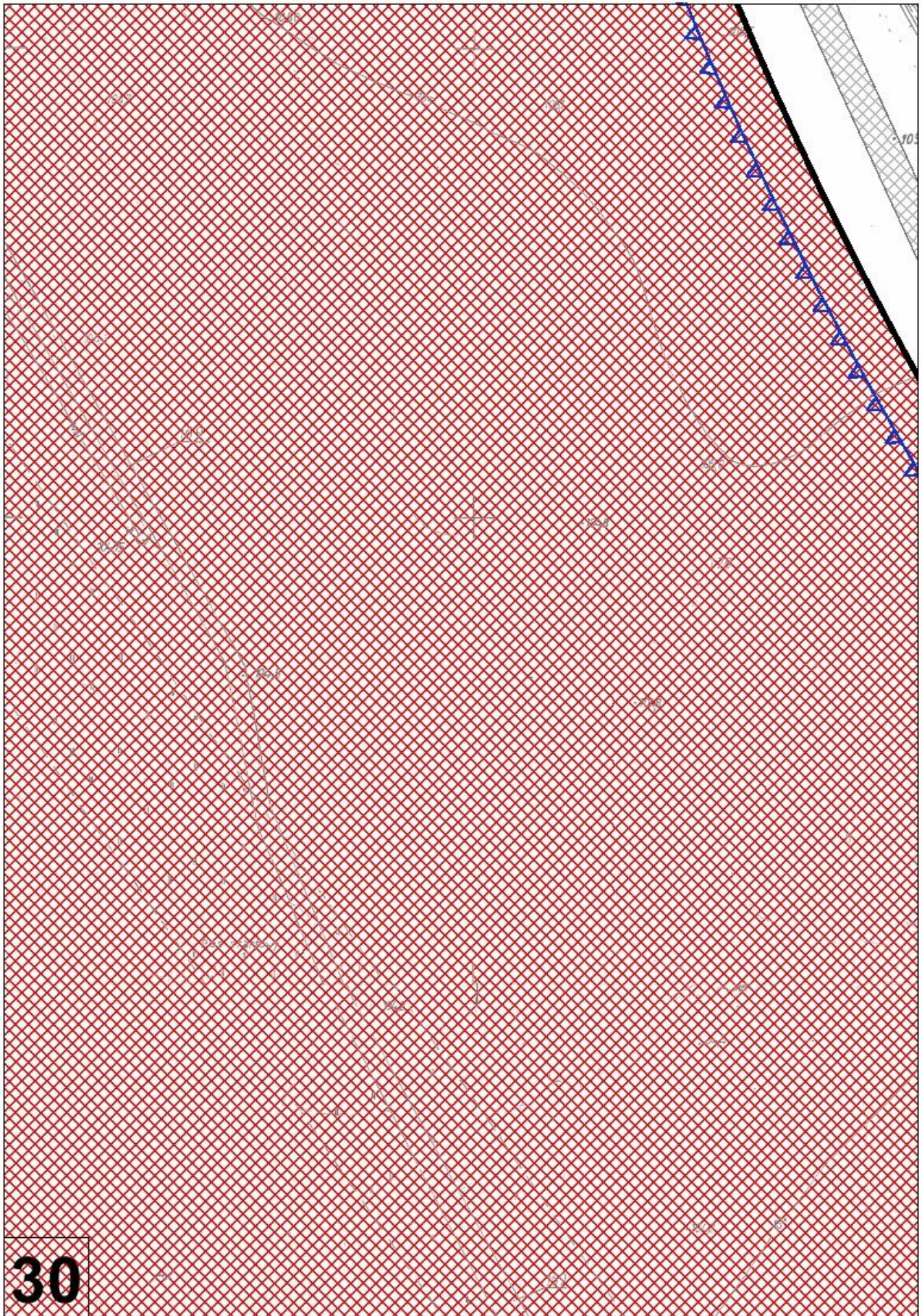
**RZYRODNICZEGO
IA**

26 CZY FUNDNICYCH I KRAJOBRAZOWYCH


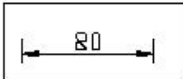


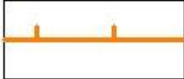













			DRZEWA POMNIKI PRZYRODY
		POZOSTAŁE OZNACZENIA	
			WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
			OZNACZENIA PORZĄDKOWE- CYFROWE I
		ELEMENTY INFORMACYJNE	
		ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODY	
			GRANICA MAZOWICKIEGO PARKU KRAJOBLASZCZYN
			GRANICA OTULINY MAZOWIECKIEGO PARKU KRAJOBLASZCZYN
			GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHROŃNI
		INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
			ROWY MELIORACYJNE
			ISTNIEJĄCY WODOCIĄG

H LITEROWE TERENÓW	
JNE PLANU	
RZYRODNICZEGO	
RAZOWEGO KU KRAJOBRAZOWEGO RONIONEGO KRAJOBRAZU	
SZNA	
34	

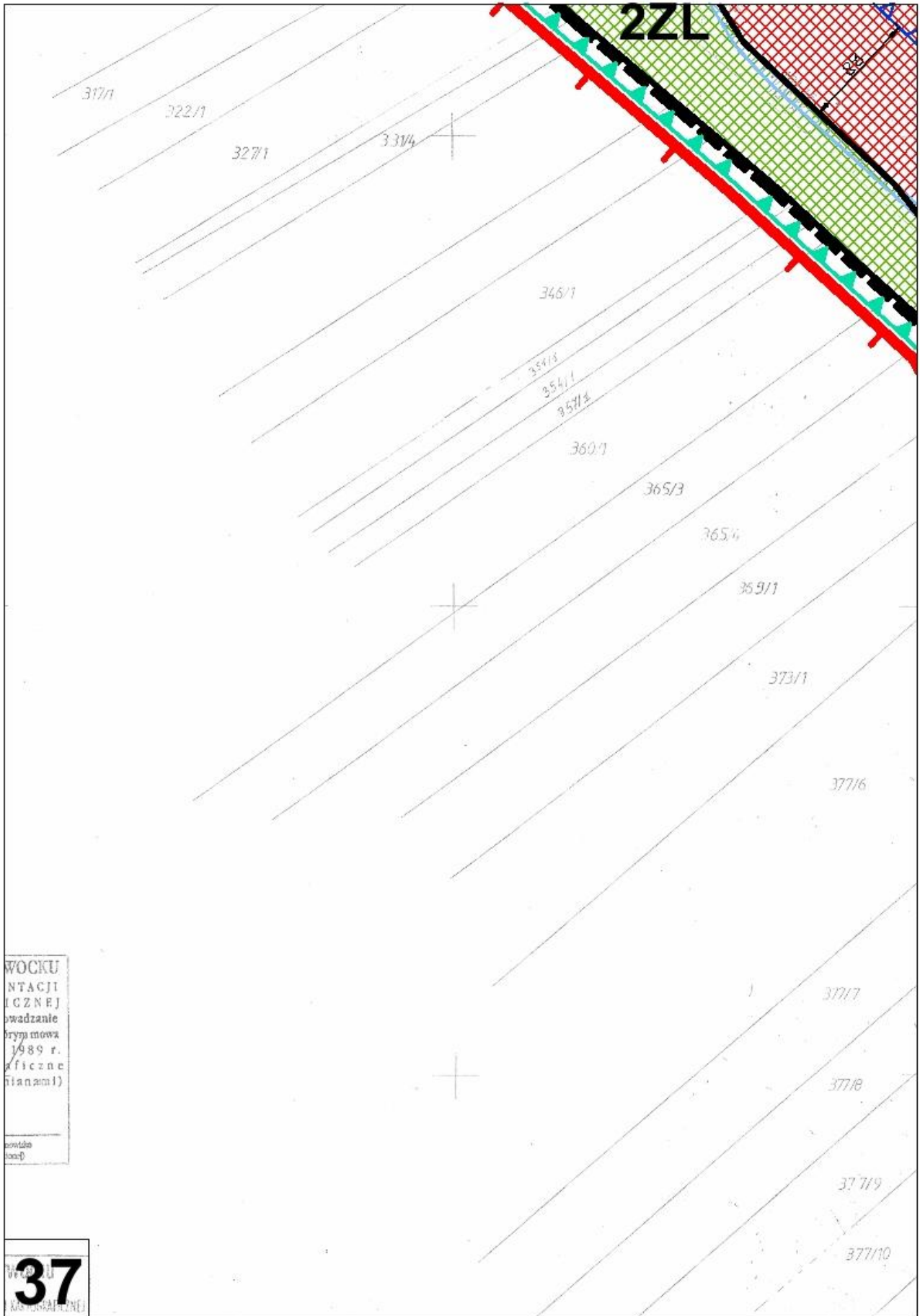
36

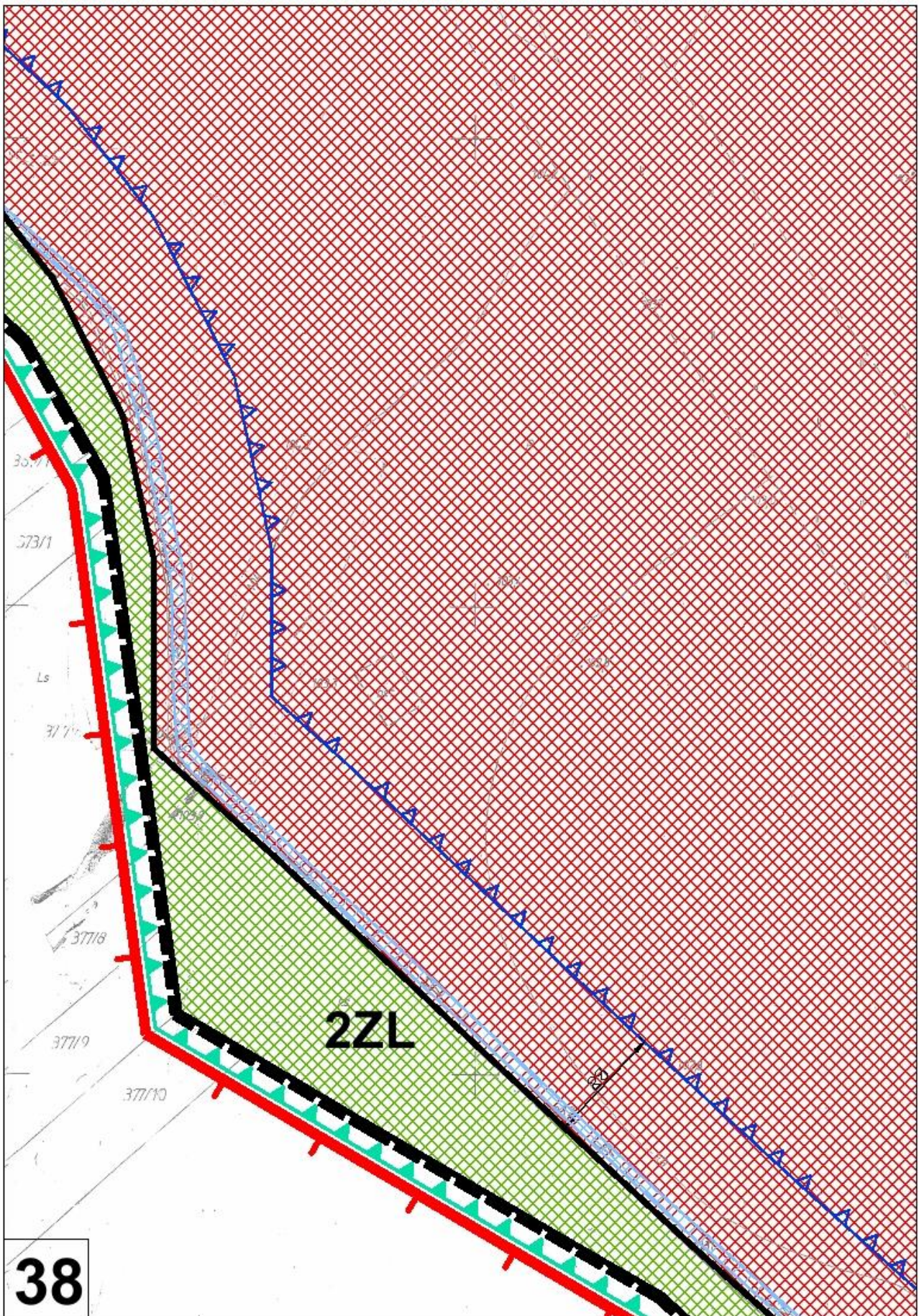
STAROSTWO POWIATOWE W OT
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAF
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozpr
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o k
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja
Prawo geodezyjne i kartogr
(NR 30 poz. 163. z późniejszymi z

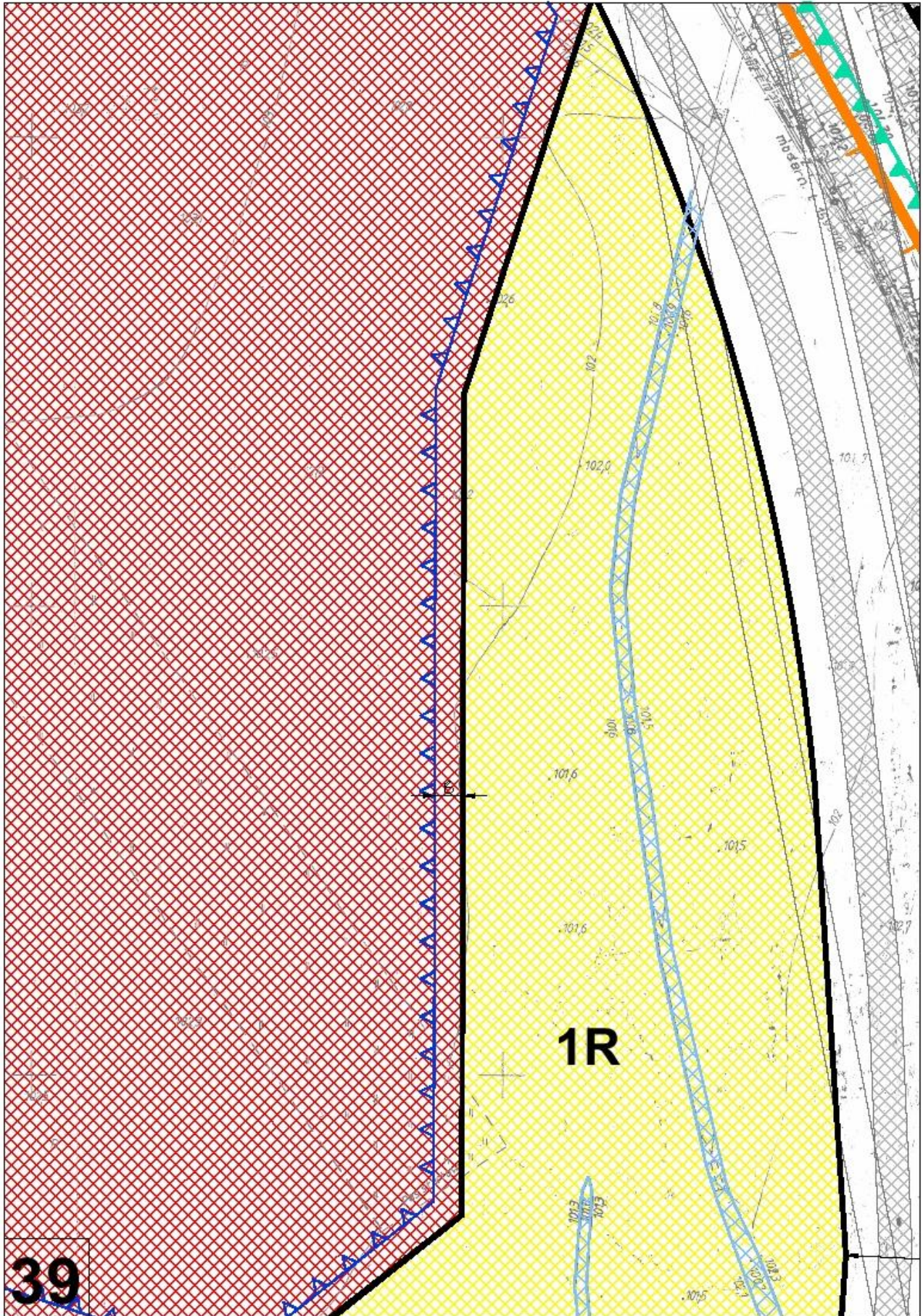
OTWOCK data:
2009-04-23

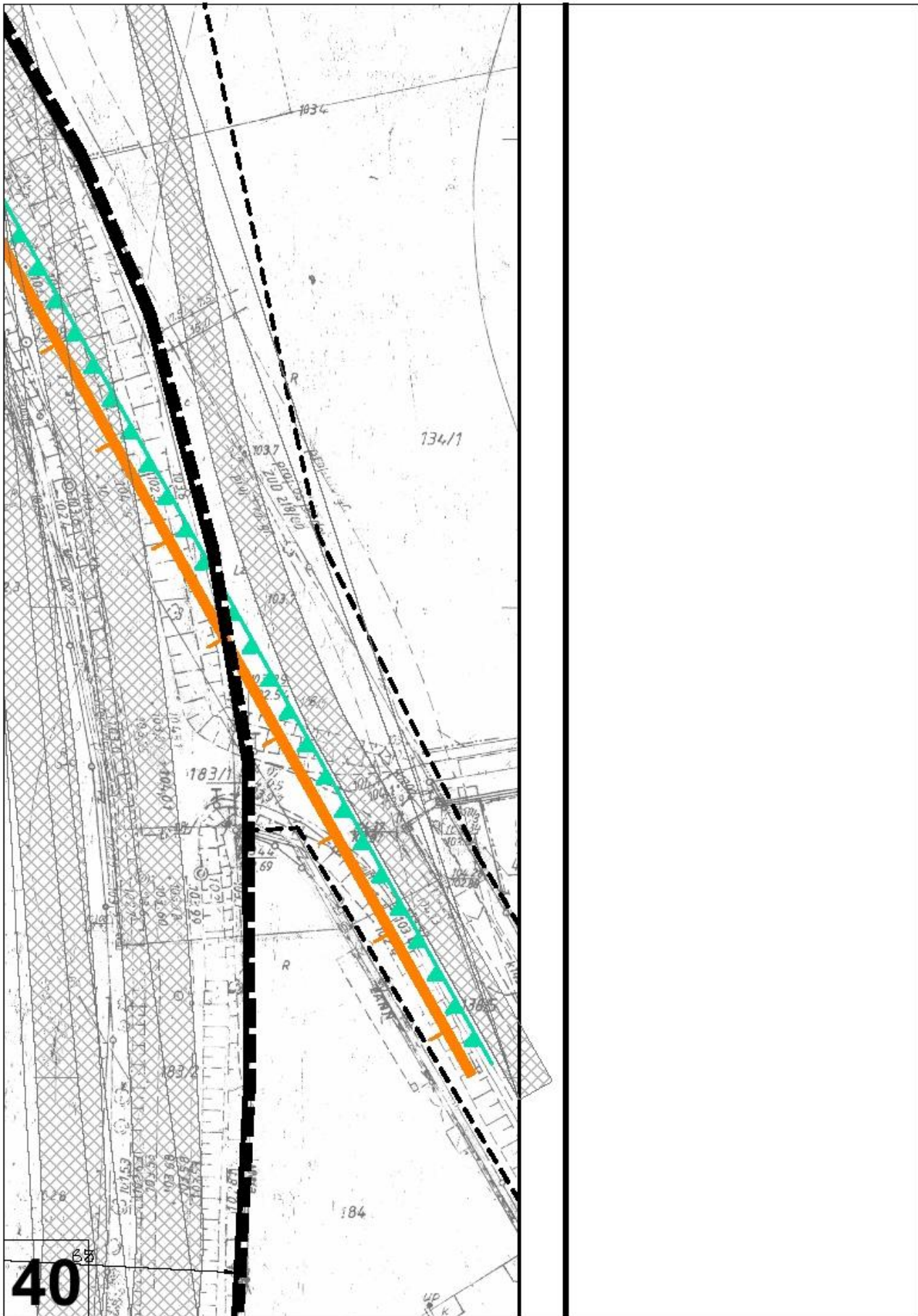
[Signature]
Główny i zastępcy powiatowego
zarządu odprawy


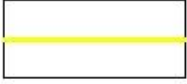
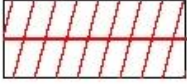
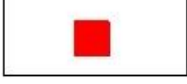

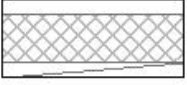
STAROSTWO POWIATOWE W O
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ









	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
	ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
POZOSTAŁE OZNACZENIA	
	DROGI PROJEKTOWANE POZA GRANICĄ C
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWAN

41

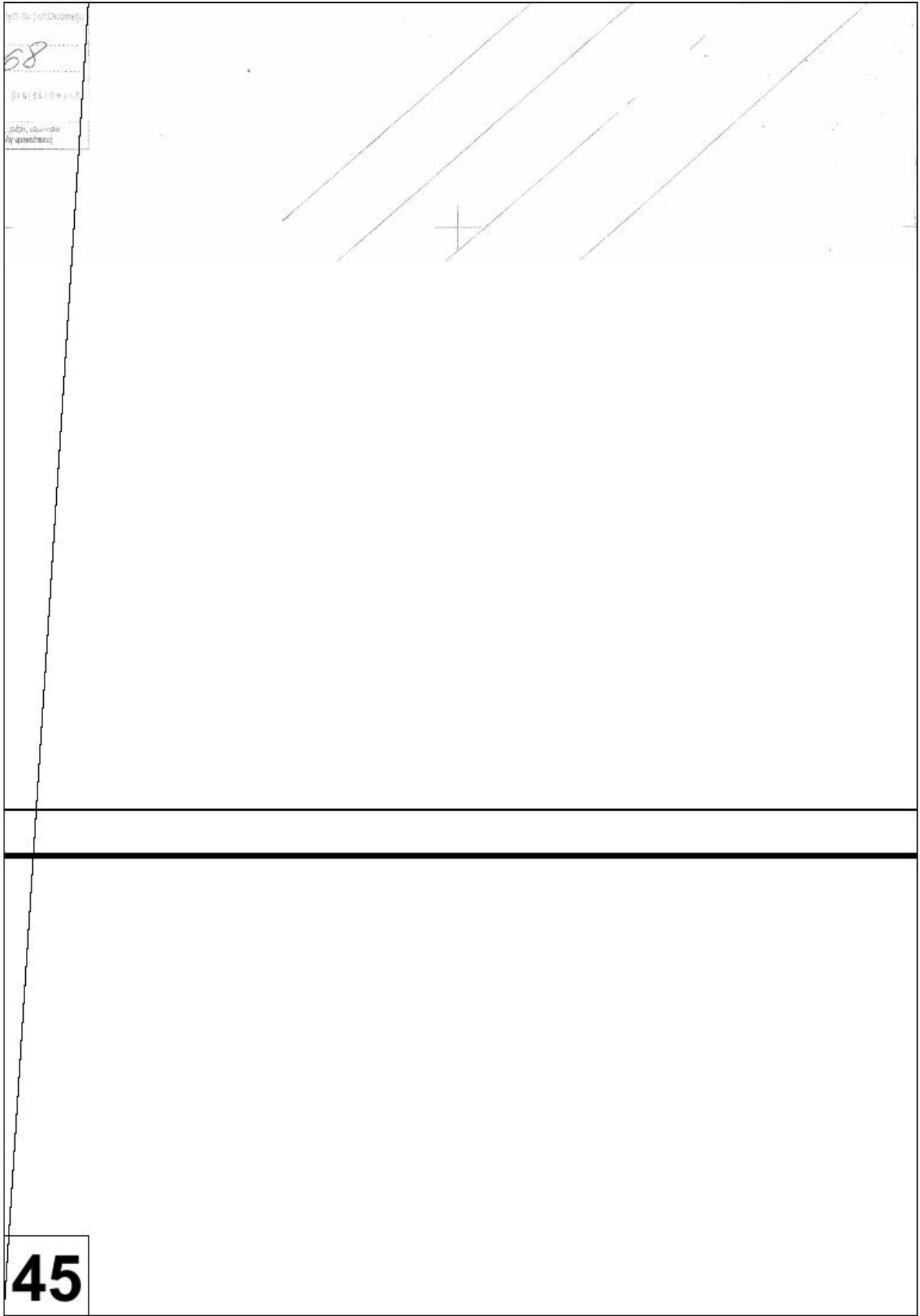
NA 15 kV ZE STREFĄ

VA

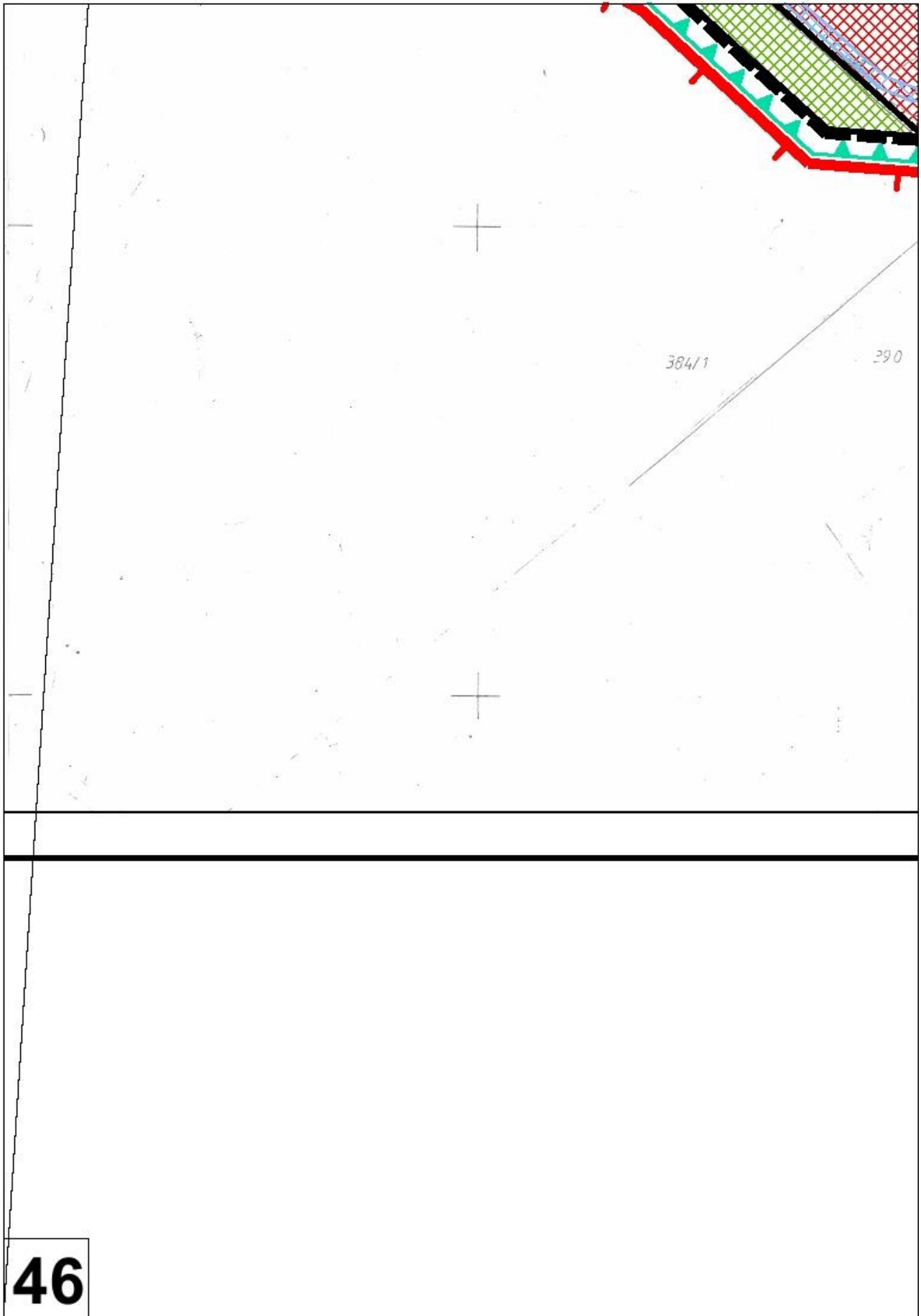
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

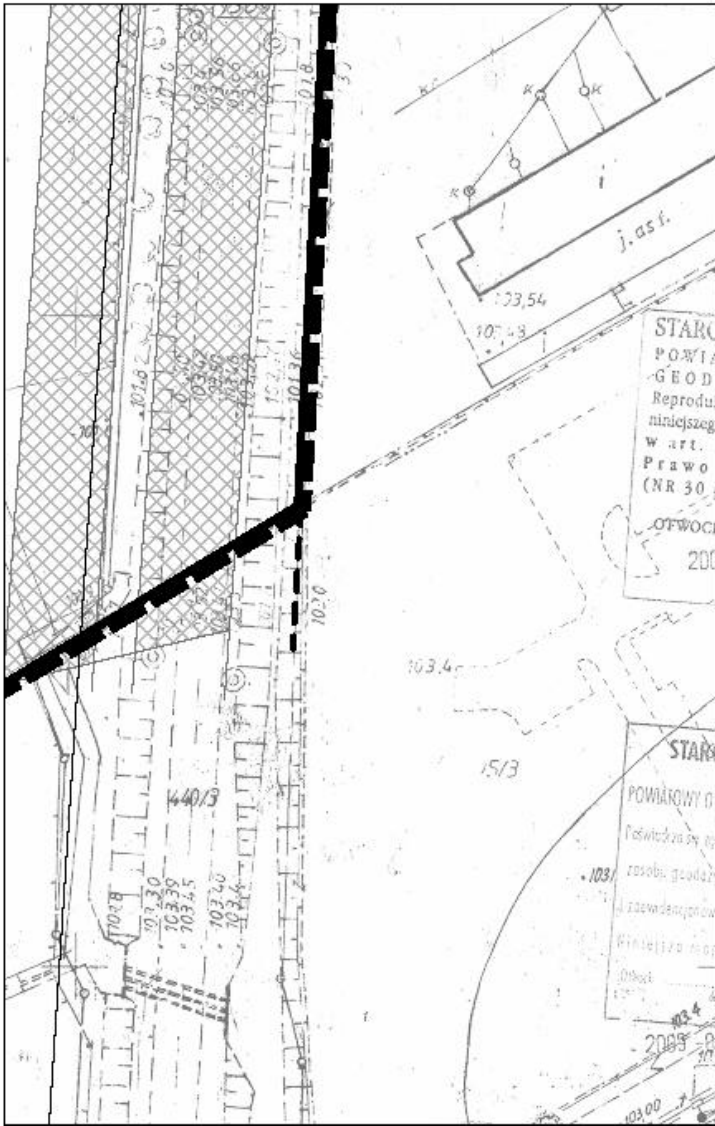
NYCH JEZDNI

42



45





Załącznik nr 2
do Uchwały nr 106.XVIII.2011
Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 listopada 2011 roku

TABELA A

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO P. N. "GÓRASZKA - CENTRUM HANDLOWE"
(WYŁOŻENIE W DNIACH OD 16.07.2010 DO 13.08.2010)

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)		Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku		Uwagi
				5	6	7	8	9	10	11		
1.	29.07.2010	Ewa Kozłowska	1. zlikwidowanie przejazdu przez środek działki 164/23, tym samym przedłużenie istniejącej drogi do końca prostopadłe do lotniska a następnie wzdłuż lotniska 2. zaznaczenie na planie miejsca, w którym występowała waga towarowa (...) oraz terenu 178 gdzie stoją fundamenty po byłych szambach należących do Fermy Drobni oraz fundamenty zbudowane pod pawilon pokazowy	164/23 Góraszka	3MNU, 2KDDp, 8KDD, 9KDD, 1ZL	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona, choć zmodyfikowany przebieg drogi 8KDD nie jest identyczny zaproponowanym przez wnioskodawcę (ze względu na pozytywne rozpatrzenie uwagi właściciela działki nr ew. 164/5);	
				164/23, 167, 178 Góraszka	6U	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	wskazane elementy zagospodarowania powinny znajdować się na podkładach geodezyjnych – nie są ustaleniami planu, nie ma również potrzeby zaznaczać ich jako elementów informacyjnych planu;	

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.	26.08.2010	Ewa Kozłowska	1. zważenie drogi biegnącej wzdłuż działek nr ew. 164/17, 164/18, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23 do szerokości nie większej niż 6 m 2. uwaga dotycząca wagi towarowej i budynku operatora wagi – wydzielenie jako osobnej działki usługowej	145/3, 164/23 Góraszka	3KDD, 8KDD, 9KDD	tak	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie drogi klasy D – dojazdowe muszą mieć minimum 10 m szerokości; teren zajęty pod wagę i budynek operatora wagi ze względu na niewielką powierzchnię, włączony do terenu 6U - z uwagi na planowany normatyw powierzchniowy dla terenu 6U min. 5000 m2 brak możliwości wydzielenia osobnej działki budowlanej;
3.	09.08.2010	General Aviation Sp. z o. o.	dopuszczenie możliwości budowy jednej kondygnacji podziemnej na części obszarów funkcjonalnych 6U i 7U posiadających dogodne właściwości hydrogeologiczne tj. tereny oznaczone cyfrą 3 na szkicu hydrologicznym stanowiącym element prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla przedmiotowego projektu planu. Usunięcie z projektu tekstu planu podpunktów j) i k) z paragrafu 31 punkt 3 i paragrafu 32 punkt 2	164/23, 167, 178 Góraszka	6U, 7U	tak	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	dz. 94/1 znajduje się poza granicami opracowywanego planu; z uwagi na położenie terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w uzgodnieniu projektu planu wskazać m. in. na

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4.	17.08.2010	Maciej Ryciuk	usunięcie zapisu paragraf 20 pkt 2f; zmiana zapisu w punkcie 2i - na dowolne kolory, zmniejszenie procentu terenu biologicznie czynnego bez zmiany innych parametrów; zlikwidowanie/ przeniesienie napowietrznej linii energetycznej, która przebiega na granicy działek zmiana definicji wysokości zabudowy poprzez usunięcie z tejże definicji wyrazu "rodzimego"	166/1-4, 164/25, 164/27, 164/11 Góraszka	1MNU				tak	konieczność stosowania metod i rozwiązań technicznych, które nie wpłyną na zmianę stosunków wodnych, co koliduje z ewentualną budową kondygnacji podziemnej na wnioskowanym terenie;
5.	27.08.2010	General Aviation Sp. z o. o.		cały obszar opracowania					tak	zredagowano definicję wysokości zabudowy tak, że otrzymana brzmienie: "należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, której dotyczy uwaga)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6.	27.08.2010	General Aviation Sp. z o.o.	dopuszczenie umieszczenia reklamowych nośników na terenach przeznaczonych na cele komunikacji poprzez zmianę zapisu paragraf 6 pkt 3a) na następujący "dopuszcza się umieszczenie wolnostojących nośników reklamowych na terenach przeznaczonych na cele komunikacji"	cały obszar opracowania			Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	dopuszczenie sytuowania takich nośników na wszystkich terenach komunikacji doprowadziłoby do dysharmonii istniejącego i zaprojektowanego ładu przestrzennego na obszarze opracowania planu. Natomiast w kwestii wprowadzenia wolnostojących nośników reklamowych dla tras komunikacyjnych publicznych, plan nie może wchodzić swoimi ustaleniami w kompetencje zarządcy dróg w zakresie pasa drogowego;
7.	27.08.2010	General Aviation Sp. z o.o.	zmniejszenie dla obszarów 6U i 7U wymagań dotyczących odległości zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych. W szczególności wnioskodawca proponuje w § 7 pkt 1) projektu planu <u>zamiasł zapisu:</u> "Ustala się odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min 4,0m;" <u>wprowadzić zapis:</u> "Ustala się odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na	178, 169, 168, 182, 181/2, 94/1 Góraszka	6U i 7U		Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	dz. 94/1 znajduje się poza granicami opracowywanego planu;

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			rysunku planu min 4,0 m, nie dotyczy terenu 6U i 7U"			Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona			
8.	27.08.2010	General Aviation Sp. z o. o.	wnioskodawca proponuje w § 31 pkt 3a) i w § 32 pkt 2a) <u>Zamiast zapisu:</u> "dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów handlowo-usługowych, w tym hal i pawilonów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 wraz z infrastrukturą techniczną," wprowadzić zapis: "dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów handlowo-usługowych, w tym hal i pawilonów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 wraz z infrastrukturą techniczną, obiekty obsługi komunikacyjnej, stacje paliw, obiekty obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, drobny handel i gastronomie;"	178, 169, 168, 182, 181/2, 94/1 Góraszka	6U i 7U				tak	dz. 94/1 znajduje się poza granicami opracowywanego planu; z uwagi na położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w uzgodnieniu projektu planu wskazał m.in na konieczność stosowania metod i rozwiązań technicznych, które nie wpłyną na zmianę stosunków wodnych, co koliduje z ewentualną budową stacji paliw na wnioskowanym terenie;

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9.	27.08.2010	General Aviation Sp. z o. o.	Wnioskodawca w § 31 pkt 10 i w § 32 pkt 8 proponuje wykreślić podpunkt c) który brzmi: "zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych"	178, 169, 168, 182, 181/2, 94/1 Góraszka	6U17U		Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	dz. 94/1 znajduje się poza granicami opracowywanego planu; Z uwagi na położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w uzgodnieniu projektu planu wskazał m.in na konieczność stosowania w ogrodzeniach przejść dla drobnych przedstawicieli fauny, co jednoznacznie wyklucza realizację ogrodzeń pełnych;
10.	27.08.2010	General Aviation Sp. z o. o.	wnioskodawca proponuje w § 31 pkt 10 i w § 32 pkt 8 wykreślić podpunkt d) który brzmi: "wysokość ogrodzeń do 1,6m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia."	178, 169, 168, 182, 181/2, 94/1 Góraszka	6U17U		Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	dz. 94/1 znajduje się poza granicami opracowywanego planu; zredagowano zapis dotyczący ogrodzeń na wnioskowanych terenach w następujący sposób: "wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia; - od strony zaplecza możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, której dotyczy uwaga)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona			infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
			4. sposób podania społeczności gminnej informacji o planie jest absolutnie niewystarczający- zgodnie z prawem każdy obywatel powinien otrzymać taką informację i temat powinien być w obrębie sołectw dyskutowany.						tak	udział społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego reguluje: • ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przelazymym, • ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Nie dopuszczono: • zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wnioskowanych terenach; • udziału terenu biologicznie czynnego minimum 15% powierzchni wydzielonej działki budowlanej na wnioskowanych terenach; • maksymalnego wskaźnik
13.	27.08.2010	Jakub Bierzyński	Propozycja zapisu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6MN, 7MN, 8MN, 3MNU, 4MNU: 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej i wielorodzinnej; dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących obiektów handlowo-usługowych. 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej lub	164/2, 164/3, 164/17, 164/18, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23, 164/28, 164/29,	6MN, 7MN, 8MN, 3MNU, 4MNU				tak	

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi			
1	2			5	6	7	8	9	10	11	
			4	164/14, 164/15, 164/16 Góraszka						intensywności zabudowy 1,5 na wnioskowanych terenach; •wysokości zabudowy do 15 m (max. 3 kondygnacje naziemne) na wnioskowanych terenach; •lokalizowania wolnostojących obiektów handlowo-usługowych na terenach 6MN, 7MN i 8MN; •zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej i szeregowej na terenach 7MN, 8MN, 3MNU i 4MNU; •zapropionowanych normatywów nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenach 7MN, 8MN, 3MNU i 4MNU; ponadto, dopuszczono dachy płaskie dla zabudowy mieszkaniowej na terenach 7MN, 8MN, 3MNU i 4MNU; Pozostałe propozycje zapisów zawarte są w ustaleniach planu dla wnioskowanych	
			4	wolnostojące obiekty handlowo-usługowe; b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej; c) udział terenu biologicznie czynnego minimum 15% powierzchni wydzielonej działki budowlanej; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,5; e) wysokość zabudowy do 15 m, przy czym max. 3 kondygnacje naziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m; f) bez zmian g) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochYLENIA połaci dachowych od 25° do 45° w budynku mieszkaniowym, dachy płaskie w obiektach handlowo-usługowych h, i, j, k, l, m) bez zmian 3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują: a) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 300m ² dla mieszkaniowej zabudowy szeregowej, 400m ² dla zabudowy bliźniaczej i 1000m ² dla zabudowy wolnostojącej; b, c, d) bez zmian e) powierzchnia nowowydzielonej działki handlowo-usługowej nie mniejsza niż 2000m ² ; pkt. 4-13 bez zmian							

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14.	26.08.2010	Czesław Fabiański	Uwaga następującej treści: "Ograniczenie swobody zagospodarowania terenów rolno-rekreacyjnych (prywatnych) przez właścicieli, którzy wymuszają zmianę kwalifikacji pod pozorem lepszej użyteczności publicznej np. propozycja zabudowy handlowej plus parkingi na lotnisku Góraszka"	cały obszar opracowania		Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	tak	tak	zagospodarowanie terenów odbywa się poprzez tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które muszą być zgodne z przepisami odrębnymi; zatem jeśli nowe przeznaczenie jest zgodne z prawem, ograniczenie swobody w zagospodarowaniu terenu stanowiłoby naruszenie Konstytucji RP w zakresie wykonywania prawa własności.

TABELA B

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO p. n. "GÓRSZKA - CENTRUM HANDLOWE"
(WYŁOŻENIE W DNIACH OD 27.09.2010 DO 18.10.2010)

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	30.10.2010	Krzysztof Kozłowski, Ewa Kozłowska, Andrzej Morawski, Piotr Podzieliński	1. Ograniczenie szerokości planowanej nowej drogi biegnącej od dawnego budynku administracyjnego fermy drobiu do obecnej bramy na końcu terenu byłych kurników. 2. Zaznaczenie na planie faktu(dotychczas zawsze obecnego na planach geodezyjnych) istnienia wagi towarowej i terenu na której jest ona posadowiona	164/23 Górszka	8KDD		tak		tak	Planowana droga 8KDD powinna stanowić niezbędny element własowej obsługi komunikacyjnej dla kilku obszarów funkcjonalnych przeznaczonych pod intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową; Szerokość 10 m odpowiednia do planowanej klasy drogi zgodnie z właściwymi przepisami; Waga towarowaznaczona jest na mapie zasadniczej stanowiącej podkład rysunku planu; waga nie jest ustaleniem planu, nie ma również potrzeby zaznaczać jej jako elementu informacyjnego planu; Teren zajęty pod wagę, z uwagi na niewielką powierzchnię, włączony do terenu 6U – brak możliwości wydzielania osobnej działki budowlanej.
				164/22, 164/23 Górszka	6U		tak		tak	

TABELA C

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO P.n. "GORASZKA - CENTRUM HANDLOWE" (WYŁOŻENIE W DNIACH OD 04.10.2011 DO 26.10.2011)

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki, obręb)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr 106.XVIII.2011 z dnia 24 listopada 2011 roku	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.11.2011	Nivette Sp.z o.o.	4 sprzeciw wobec projektu planu – w kontekście wydanego pozwolenia na budowę w 2008 r. oraz aktualnie prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na wnioskowanym terenie	5 164/30, 164/31, 164/32, 164/33 Góraszka	6 1U, 1KDS	7	8 Uwaga nieuwzględniona	9	10	11 projekt planu został pozytywnie uzgodniony z GDDKiA w zakresie planowanej drogi ekspresowej S-17, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDS; z korespondencji wnioskodawcy z GDDKiA w zakresie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy (pismo z dnia 26.04.2010 r., przekazane do Urzędu Gminy 10.11.2011 r.) nie wynika, jakoby zarządca drogi uzgodnił inny przebieg drogi od tego, który został zaproponowany w projekcie planu, lub jakoby zarządca drogi zamierzał dokonać zmian w projekcie przebudowy drogi zgodnie z propozycjami wnioskodawcy; wobec braku wprowadzenia zmian w projekcie przebudowy drogi, korespondencja prowadzona przez wnioskodawcę nie była kierowana do wiadomości Wójta Gminy
2.	18.11.2011	Nivette Sp.z o.o.	4 Uwaga dotyczy zmiany projektu planu zagospodarowania przestrzennego poprzez: - ograniczenie obszaru oznaczonego jak 1KDS do granicy działki nr 164/8 w ten sposób, aby obszar ten nie obejmował działek o numerach ewidencyjnych 164/30, 164/31, 164/32, 164/33. - zmiana planowanego przebiegu wiaduktu drogi dojazdowej do wiaduktu nad drogą ekspresową S17 w ten sposób, ażeby nie przebiegała ona przez działki o nr ewidencyjnych 164/30 i 164/31	5 164/30, 164/31, 164/32, 164/33 Góraszka	6 1U, 1KDS	7	8 tak	9	10 tak	11

Załącznik nr 3

do uchwały Nr 106.XVIII.2011

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 24. LISTOPADA 2011 roku

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego p.n. „Góraszka - Centrum Handlowe” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Wiązowna oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego p.n. „Góraszka - Centrum Handlowe” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Wiązowna.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

- a) Strategii Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Gminy Wiązowna. (Uchwała Nr 42/VI/97 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 sierpnia 1997 roku):
 - Celu strategicznego „C”. – dotyczy stymulowania rozwoju działalności gospodarczej w dostosowaniu do zróżnicowanych warunków lokalnych i środowiskowych:
 - zadanie II - dotyczy rozwoju infrastruktury technicznej i podwyższenia standardu usług komunalnych; zadanie III – dotyczy przygotowania i udostępniania terenów pod rozwój pożądaných w gminie rodzajów działalności gospodarczej.
- b) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna uchwalone uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011r., które dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala funkcje: usługową z możliwością lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych, mieszkaniową o przewadze zabudowy jednorodzinnej, funkcję ekosystemów leśnych i rolniczych oraz funkcję dróg i ulic publicznych klasy ekspresowej i dojazdowej.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane w różnych formach organizacyjno-prawnych np. poprzez powołanie jednostek organizacyjnych, działających na zasadach partnerstwa publiczno - prywatnego, zgodnie z Ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz. U. z dnia 6 września 2005 r. Nr 169, poz. 1420).

II. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Wiązowna .

Z opracowanej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Góraszka Centrum Handlowe” wynika, że suma prognozowanych wpływów w okresie 10 lat wyniesie 20 635 tys. zł.

Skumulowany bilans skutków finansowych planu jest dodatni i wynosi 9 561 tys. zł. Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu 11 074 tys. zł, w tym orientacyjnie:

- wykup gruntów pod cel publiczny (budowa dróg klasy dojazdowej) – 882 tys. zł;
- koszt budowy układu drogowego – 3 444 tys. zł
- koszt budowy infrastruktury technicznej – 6 749 tys. zł

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Monika Sokołowska