

**UCHWAŁA Nr 317/XXV/2008  
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 3 grudnia 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha -  
część południowa (teren pomiędzy drogą krajową nr 79 i ulicą Europejską).**

(Warszawa, dnia 1 marca 2009 r.)

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 362/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 22 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - część południowa (teren pomiędzy drogą krajową nr 79 i ulicą Europejską), Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, przyjętym uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - część południowa (teren pomiędzy drogą krajową Nr 79 i ulicą Europejską), w gminie Góra Kalwaria, zwany dalej "planem", składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:2.000, będącego załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2.000.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące więcej, niż 60% powierzchni terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu Państwa;
- 5) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 7) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, dla których wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na

- środowisko, lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku w stosunku do:
- linii rozgraniczających;
  - istniejących granic działki;
  - elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych i lasów,
- od których te linie wyznaczono;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy przemysłowej - należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku o funkcji przemysłowej i magazynowo - składowej, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku w stosunku do:
- linii rozgraniczających;
  - istniejących granic działki;
  - elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych i lasów,
- od których te linie wyznaczono;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku (oraz części podziemnych i nadziemnych), w stosunku do:
- a) linii rozgraniczających;
  - b) istniejących granic działki;
  - c) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, lasów, cieków i zbiorników wodnych, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń oraz balkonów;
- 12) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów aktów prawa miejscowego;
- 13) front działki - należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z przestrzenią ogólnodostępną;
- 14) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 15) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego;
- 16) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć wszelką zabudowę mieszkaniową nie jednorodzinną, gdzie każdy z budynków zawiera więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- 17) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek niemieszkalny przeznaczony do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu rolniczego i płodów rolnych;
- 18) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;
- 19) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni tej działki lub terenu;
- 20) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciek wodne i stawy;
- 21) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 22) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach);
- 23) drodze - należy przez to rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym.

## Rozdział II

### Określenia ogólne

**§ 4.** 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych;
  - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem;
  - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
  - 10) szczególne warunki inwestowania i zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, uwzględniające wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi.
  - 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
  - 12) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 5.** W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 6.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie dla zabudowy przemysłowej;
- 6) granice działek, przy których dopuszcza się lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym na działce;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej WKZ;
- 8) rowy melioracyjne;
- 9) granice terenów zmeliorowanych;
- 10) pomniki przyrody;
- 11) projektowana zieleń wysoka;
- 12) projektowana zieleń izolacyjna;
- 13) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 14) przeznaczenie terenów oznaczone kolejnym numerem i symbolem graficznym.

2. Oznaczenia wynikające z ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione na w pkt. 1 i 2, mają charakter postulowany lub informacyjny.

**§ 7.** 1. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym przeznaczeniu podstawowym.

**§ 8.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

## Rozdział III

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru

**§ 9.** 1. Plan wyodrębnia następujące tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNE do 3MNE;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 4MW;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Up i 2Up;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 5U;
- 6) tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P do 4P;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS;
- 10) teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS;
- 11) teren urządzeń infrastruktury technicznej - stacja trafo, oznaczony na rysunku planu symbolem 1EE;
- 12) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 13) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 14) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 9KDL;
- 15) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 18KDD;
- 16) tereny przestrzeni pieszo - jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDP do 5KDP;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW.

**§ 10.** 1. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego w całym obszarze zakazując:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, określone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem budowy lub rozbudowy dróg oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zakaz nie obowiązuje na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P i 2P oraz 4U i 5U;
- 3) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 4) prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach lokalizowanych na działce - o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek do których inwestor ma tytuł prawny oraz prowadzenia działalności gospodarczej w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynku mieszkalnym - o uciążliwości wykraczającej poza lokal;
- 5) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 6) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych norm wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Plan ustala:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) od 1MN do 13MN, od 1MNE do 3MNE należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) od 1MW do 4MW należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - c) 1Up jako teren przeznaczony pod dom opieki społecznej;
  - d) 2Up jako teren przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

- e) 1U, 2U, 3U jako tereny przeznaczone pod budynki o funkcji mieszkaniowo - usługowej.
- 2) ochronę istniejących wartościowych zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) zachowanie istniejących zalesień, zadrzewień, w tym zieleni śródpolnej, z zaleceniem jej wzbogacenia szczególnie w ciągach ekologicznych (wzdłuż zbiorników wodnych, rowów, dróg);
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie istniejących użytków rolnych i leśnych;
- 7) obowiązek na terenie każdej posesji, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zapewnienia miejsca do składowania odpadów;
- 8) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę;
- 9) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), obowiązek podczyszczania tych ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych;
- 10) nakaz na terenach lasów (tereny 1ZL i 2ZL) zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i planami urzędnictwa lasów, w tym zakazuje się zabudowy;
- 11) plan dopuszcza realizację w budynkach kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków.

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się następujące pomniki przyrody -

- a) klon zwyczajny zlokalizowany w parku zabytkowym, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2Up, nr rej. 521 (obwód 2,2 m, wysokość 20 m);
- b) klon zwyczajny zlokalizowany w parku zabytkowym, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2Up, nr rej. 521 (obwód 3,3 m, wysokość 20 m).

Wszelkie prace w zasięgu strefy potencjalnego wpływu na drzewo - pomnik przyrody (minimum 15 m od pnia drzewa) nakazuje się uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

4. Plan ustala obowiązek nasadzeń wysokiej zieleni między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy na terenach: 1P, 2P, 4U, 5U zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązek ten nie dotyczy terenów w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych.

5. Plan ustala na terenach 2P i 3P obowiązek realizowania zieleni izolacyjnej (zgodnie z rysunkiem planu) w postaci pasów nasadzeń roślinnych o szerokości minimum 5m (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochronnej przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacyjnej, optycznej i akustycznej.

**§ 11. 1.** Plan wyznacza tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając na rysunku planu zasięg istniejących urządzeń melioracyjnych objętych ewidencją właściwego organu melioracji oraz przebieg istniejących rowów melioracyjnych.

2. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych objętych ewidencją (terenów zmeliorowanych), plan ustala obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu dla projektowanej inwestycji, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym organem prowadzącym ewidencję tych urządzeń.

3. Dla istniejących rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu w formie graficznej, plan ustala:

- 1) zakaz ich zasypywania;
- 2) zakaz zamiany na rurociągi;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w poprzek rowu melioracyjnego;
- 4) zakaz grodzenia rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 5) obowiązek konserwacji rowów przez właścicieli z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż dwa razy w ciągu roku.

4. W przypadku kolizji istniejących ciągów drenarskich występujących w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych objętych ewidencją właściwego organu melioracji, plan ustala obowiązek przebudowy ciągów drenarskich przed lub równoległe z realizacją inwestycji; w przypadku kolizji ciągów drenarskich z inwestycjami liniowymi plan dopuszcza działania ochronne polegające na wyptyczeniu lub zagłębieniu realizowanych inwestycji.

5. W przypadku uszkodzenia istniejącego drenowania przy pracach ziemnych przy realizacji inwestycji należy niezwłocznie dokonać jego naprawy lub przebudowy.

**§ 12.** 1. Plan wyznacza tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając na rysunku planu granice terenów objętych następującymi formami ochrony przyrody:

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla poszczególnych terenów objętych w/w formami ochrony przyrody plan ustala obowiązek ochrony oraz zasady udostępniania terenów do celów inwestycyjnych z uwzględnieniem nakazów, zakazów i postulatów wynikających z:

- 1) ustawy o ochronie przyrody, obowiązującego rozporządzenia właściwego Wojewody w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz z innych odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie;
- 2) ustawy o ochronie przyrody, obowiązującego rozporządzenia właściwego Wojewody w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z innych odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie.

**§ 13.** 1. Plan uwzględniając wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury ustala strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące:

- 1) park dworski, krajobrazowy z końca XIX w. (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP) z grupą drzew o charakterze pomnikowym oraz drzew rosnących przy drodze do dawnego dworu w Baniosze;
- 2) dwór z lat 20-tych XX w. w Wilczyńku (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2Up) wraz z bezpośrednim otoczeniem w granicach działki o nr ew. 131/15; na działce przy dworze zlokalizowane są dwa pomniki przyrody - dwa klony zwyczajne.

2. Wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynku istniejącym na terenie 2Up oraz projektowanym na terenie 1ZP oraz działania w zakresie zagospodarowania terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej - mogą być wykonywane wyłącznie w oparciu o zalecenia konserwatorskie właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; zalecenia konserwatorskie należy uzyskać przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu; mają one określić sposób korzystania z obiektu o wartościach kulturowych, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w obiekcie i na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

3. Wszystkie planowane budowy obiektów budowlanych oraz roboty budowlane wiążące się z zagospodarowaniem terenu muszą uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienie właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Umieszczanie reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską i w terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej wymaga uzyskania zgody właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

**§ 14.** 1. Plan ustala tereny przestrzeni ogólnodostępnych w formie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD i ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu KDP oraz określa docelową lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup>), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam o powierzchni przekraczającej 3 m<sup>2</sup>;
- 4) zakaz lokalizacji reklam i nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 3 m<sup>2</sup> na jeden znak lub jedną reklamę, zlokalizowanych na ogrodzeniach w granicach frontowych działek, z wyjątkiem nośników reklamowych dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 5) w przypadku lokalizacji ogrodzeń:
  - a) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg;
  - b) w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami (z wyjątkiem działek zlokalizowanych w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu); plan dopuszcza ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm; plan zakazuje stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
  - c) w przypadku działek zlokalizowanych w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną,

obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami; plan dopuszcza ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm, z przerwami w podmurówce umożliwiającymi migrację drobnych zwierząt; plan zakazuje stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;

- d) linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od istniejącego gazociągu;
- e) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach ogólnodostępnych lub przy ciągach pieszo - jezdnych o szerokości mniejszej niż 10 m - muszą być cofnięte minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie; przy drogach ogólnodostępnych o szerokości 10 m i więcej muszą być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;
- f) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, cokole ściany zewnętrznej budynku lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

**§ 15. 1.** Plan na całym obszarze opracowania określa następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) plan ustala granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w postaci linii rozgraniczających tereny;

2) plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych i przepompowni ścieków; w istniejących budynkach zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy plan dopuszcza:

- a) zachowanie, adaptację, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- b) zakaz rozbudowywania istniejących budynków i budowy nowej kubatury w terenach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) wszystkie, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności drogi i ciągi pieszo - jezdne, można realizować na każdym etapie funkcjonalnym terenu, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego;

4) możliwość stosowania reklam z następującymi ograniczeniami:

- a) powierzchnia całkowita reklam w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>,
- d) zakaz umieszczania informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;

2. Plan ustala możliwość zachowania istniejących masztów telekomunikacyjnych i innych obiektów wieżowych o charakterze masztu o wysokości powyżej 15 m oraz zakaz lokalizacji na całym obszarze nowych obiektów tego typu z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P i 2P.

**§ 16. 1.** Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

2. Dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne i pod przepompownie ścieków, nie obowiązują szczegółowe zasady podziału, o których mowa w § 16; wydzielenia działki pod stację transformatorową i przepompownię ścieków należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

4. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN plan ustala:

- a) możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i froncie działki nie mniejszym niż 20 m (z wyjątkiem działki o nr ewid. 123/1, dla której działka po podziale nie może mieć powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu nie mniej niż 16 m);
- b) obsługa komunikacyjna istniejących i nowych wydzielonych działek (z wyjątkiem działek o nr ewid. 371 i 112/1 na terenie oznaczonym symbolem 7MN) może odbywać się tylko z wyznaczonych na rysunku planu dróg ogólnodostępnych, ciągów pieszo - jezdnych oraz z wyznaczonych dróg wewnętrznych;
- c) na działkach o nr ewid. 371 i 112/1 na terenie oznaczonym symbolem 7MN, możliwość podziału na

- działki budowlane z uwzględnieniem podpkt 1, z obsługą komunikacyjną z wydzielonej przy podziale drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6 m;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną, oznaczonych na rysunku planu symbolami od  $1MN_E$  do  $3MN_E$  plan ustala:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami  $1MN_E$ ,  $2MN_E$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $3.000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 30 m;
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem  $3MN_E$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $3.000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 35 m;
    - c) obsługa komunikacyjna istniejących i nowo wydzielonych działek może odbywać się tylko z wyznaczonych na rysunku planu dróg ogólnodostępnych;
  - 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami od  $1MW$  do  $4MW$  plan ustala:
    - a) możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $1200\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 20 m;
    - b) obsługa komunikacyjna istniejących i nowo wydzielonych działek może odbywać się tylko z wyznaczonych na rysunku planu dróg ogólnodostępnych;
  - 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami  $1Up$ ,  $2Up$  plan ustala:
    - a) możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $2.000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 40 m;
    - b) obsługa komunikacyjna istniejących i nowo wydzielonych działek może odbywać się tylko z wyznaczonych na rysunku planu dróg ogólnodostępnych;
  - 5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami od  $1U$  do  $5U$  plan ustala:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem  $1U$  możliwość podziałów działki istniejącej pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $3000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 50 m;
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem  $2U$  możliwość podziałów działki istniejącej pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $2000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 35 m;
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem  $3U$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $2000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 40 m;
    - d) dla terenów oznaczonych symbolami  $4U$  i  $5U$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $2000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 30 m;
    - e) obsługa komunikacyjna istniejących i nowo wydzielonych działek może odbywać się tylko z wyznaczonych na rysunku planu dróg ogólnodostępnych;
  - 6) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i magazynowo - składową, oznaczonych na rysunku planu symbolami od  $1P$  do  $4P$  plan ustala:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami  $1P$  i  $2P$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $5000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 50 m;
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem  $3P$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $3000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 40 m;
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem  $4P$  możliwość podziałów działek istniejących pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż  $2000\text{ m}^2$  i froncie działki nie mniejszym niż 30 m;
    - d) obsługa komunikacyjna istniejących i nowo działek może odbywać się z wyznaczonych dróg ogólnodostępnych;
    - e) plan dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych w koncepcji podziału terenu o szerokości minimalnej 10 m, powiązanych z wyznaczonym w planie układem dróg ogólnodostępnych.
  - 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami  $1ZP$  plan ustala dopuszczalny podział działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działki; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających użytkowanie terenu parkowego w całości, zgodne z przepisami szczególnymi; plan zakazuje wydzielenia nowej, odrębnej działki pod lokalizację nowej zabudowy kubaturowej;
  - 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami  $1WS$ ,  $2WS$ ,  $1KS$ ,  $1EE$  plan ustala dopuszczalny podział działek istniejących, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości



lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni działki przed podziałem;

9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL plan ustala dopuszczalny podział działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działki; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Plan wyznacza działki, oznaczone graficznie na rysunku planu:

a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN - działki o nr ewid. 109/20, 109/21, 109/26, 109/27;

b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN<sub>E</sub> - działka o nr ewid. 131/24;

c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW - działki o nr ewid. 131/20, 131/21, 131/22;

d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U - działka o nr ewid. 395/10;

e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U - działki o nr ewid. 396/8, 396/14;

f) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P - działki o nr ewid. 104/6, 104/7, 104/8;

g) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4P - działki o nr ewid. 396/14, 395/12, 397/4;

które ze względu na swoje parametry wymiarowe nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych i nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość chociaż z jedną z działek sąsiednich.

**§ 17.** 1. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania funkcjonalnego;

2) ustala się na całym obszarze obowiązywania planu, zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

3) dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;

4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów o funkcji usługowo - handlowej.

**§ 18.** 1. Plan ustala zasady dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w całym obszarze wprowadzając szczególne warunki dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 6 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę (całkowita szerokość strefy 12,0 m).

3. Na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii energetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):

1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony (np. przedszkola, ośrodki zdrowia itp.).

4. Powyższe strefy oddziaływania linii energetycznych średniego napięcia, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5. Istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych - gospodarczych, magazynowych, garażowych itp. (jeżeli dopuszczają taką budowę ustalenia szczegółowe planu), w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody właściwego Zakładu Energetycznego.

6. Pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.

## Rozdział IV

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji

mieszkaniowej terenu, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków;

3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 4; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
- obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;

b) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować po jednym na każdej działce budowlanej jako wolnostojące (z wyjątkiem działek określonych w podpkt. c);

c) na działkach: o nr ewid. 121/1 i 121/2 na terenie 5MN) oraz na działkach o nr ewid. 109/5 i 109/6 oraz 109/7 i 109/8 (na terenie 8MN) plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej i uzupełniającej bezpośrednio w granicy działek;

d) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - maksimum dwie kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m;

e) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym z wbudowanymi usługami - maksimum dwie kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym; rzędna parteru maksimum 30 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;

f) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących;

g) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12 m od linii zabudowy);

h) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,

i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;

j) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;

l) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci lub wielospadowe, w zakresie 20° - 45°;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie do 0,3;

b) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami do 0,4;

6) powierzchnię biologicznie czynną;

a) na działkach o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> - min. 55% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;

b) na działkach o powierzchni większej niż 1500 m<sup>2</sup> - min. 70% powierzchni działek budowlanych lub zespołu działek budowlanych.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN<sub>E</sub> do 3MN<sub>E</sub> plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ekstensywna;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zlokalizowane poza obszarem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;
  - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować po jednym na każdej działce budowlanej jako wolnostojące;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - maksimum dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m;
  - d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
- 4) wysokość dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
  - a) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;
  - b) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 5) dachy budynku zlokalizowanego na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci lub wielospadowe, w zakresie 20° - 45°; zakaz stosowania dachów płaskich;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce minimum 80% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 4MW plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące z zakresu handlu i gastronomii, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 20% całkowitej powierzchni zabudowy;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i gospodarczej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 4; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym możliwość adaptacji lub przebudowy dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;
  - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować po jednym na działce budowlanej jako wolnostojące;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - maksimum trzy kondygnacje naziemne, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12,0 m;
  - d) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących;
  - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji nowych lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
  - g) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;
  - h) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

- i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- k) dachy budynku zlokalizowanego na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci lub wielospadowe, w zakresie 20° - 45°; zakaz stosowania dachów płaskich;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MW, 4MW maksymalnie do 0,3;
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2MW, 3MW maksymalnie do 0,4;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną;
  - a) na terenach 1MW i 4MW - minimum 70% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w danym terenie;
  - b) na terenach 2MW i 3MW - minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w danym terenie.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Up plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa o funkcji usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, miejsca postojowe, elementy małej architektury związane z wykorzystaniem usług publicznych;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;
  - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - maksimum trzy kondygnacje, ostatnią kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12,0 m;
  - d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej, plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
  - e) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;
  - f) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
  - h) dachy budynku zlokalizowanego na działce, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia połąci w zakresie 25° - 45°; zakaz stosowania dachów płaskich;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Up plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa o funkcji usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, miejsca postojowe, elementy małej architektury związane z wykorzystaniem usług publicznych;
- 3) zachowanie istniejącego budynku z lat 20-tych XX wieku; możliwość adaptacji, rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w pkt 5; wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynku istniejącym oraz wszelkie działania w zakresie zagospodarowanie terenu muszą być wykonane zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 4) działania w zasięgu strefy potencjalnego wpływu na drzewo - pomnik przyrody, w odległości minimum 15 m od pnia drzewa, muszą być wykonane zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10, pkt 3;
- 5) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji podstawowej w całym terenie;
  - c) budynek o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojący;
  - d) wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym - maksimum dwie kondygnacje, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m;
  - e) obowiązek osiowego kształtowania elewacji frontowej;
  - f) obowiązek w elewacji frontowej budynku, realizacji portyku kolumnowego nad wejściem głównym;

- g) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących lub jako dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;
- h) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;
- i) kolorystyka budynku naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- k) dach budynku zlokalizowanego na działce, należy projektować jako wielospadowy o równym kącie nachylenia połaci o spadku 45°;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,3;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające na terenach 1U i 2U - budynek mieszkalny jednorodzinny, parkingi, elementy małej architektury związane z wykorzystaniem usług;
- 3) przeznaczenie uzupełniające na terenie 3U - budynek mieszkalny jednorodzinny, parkingi, elementy małej architektury związane z wykorzystaniem usług, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p.poż, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, na której realizowana jest inwestycja;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;
  - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy lokalizować jako wolnostojące;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - maksimum trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12,0 m;
  - d) wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym - maksimum dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m;
  - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub uzupełniającej, plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
  - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;
  - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
  - i) dachy budynku zlokalizowanego na działce, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia połaci w zakresie 25° - 45°; zakaz stosowania dachów płaskich;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,3;
- 5) na terenie 3U powierzchnię biologicznie czynną na działce minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 6) na terenach 1U i 2U powierzchnię biologicznie czynną na działce minimum 70% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U, 5U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki magazynowo-składowe, parkingi, elementy małej

- architektury związane z wykorzystaniem usług, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p.poż, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, na której realizowana jest inwestycja;
  - 4) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, gospodarczej i magazynowo - składowej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, itp.,
  - 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
    - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;
    - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy lokalizować jako wolnostojące;
    - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - maksimum trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12 m;
    - d) wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym - maksimum dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m;
    - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub uzupełniającej, plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
    - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz;
    - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
    - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
    - i) dachy budynku zlokalizowanego na działce, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia połaci w zakresie 20° - 45°; zakaz stosowania dachów płaskich;
    - j) wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy budynków lokalizowanych w terenie powinna być dostosowana do warunków gruntowych posadowienia tych obiektów;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,6;
  - 7) powierzchnię biologicznie czynną na terenie 4U minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
  - 8) powierzchnię biologicznie czynną na terenie 5U minimum 35% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P i 4P plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi o funkcji handlu, budynki socjalno - bytowe (wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną), które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynku, parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zbiorniki p.poż.;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, gospodarczej i magazynowo - składowej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, itp.,
- 4) w terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym jako wolnostojącą,
- b) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - 12,0 m;
- c) wysokość budynków usługowych (dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej) lub budynków administracyjno-socjalnych - maksimum trzy kondygnacje, maksymalna wysokość budynku 12,0 m;
- d) wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji - maksimum 25,0 m;
- e) możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży nie związanych z budynkiem o funkcji podstawowej, maksymalna wysokość tych budynków to 7,0 m, zakaz lokalizacji tej zabudowy od frontu działki budowlanej;
- f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania dachów w kolorze: niebieskim, zielonym i jasno czerwonych;
- g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania elewacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w takiej samej technice wykończeniowej (w zakresie materiału, faktury, kolorystyki, pokrycia dachu, detalu architektonicznego), zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw (fiolet, różowy, jaskrawo zielony) oraz czystej bieli, a także okładzin winylowych typu "siding";
- h) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 40°;
- i) wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy budynków lokalizowanych w terenie powinna być dostosowana do warunków gruntowych posadowienia tych obiektów;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,6.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi o funkcji handlu, budynki socjalno - bytowe (wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną), które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynku, parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zbiorniki p.poż;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym jako wolnostojącą,
  - b) całkowita wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej maksimum 15,0 m;
  - c) wysokość budynków usługowych (dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej) lub budynków administracyjno-socjalnych - maksimum trzy kondygnacje, maksymalna wysokość budynku 12,0 m;
  - d) wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji - maksimum 25,0 m;
  - e) możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży nie związanych z budynkiem o funkcji podstawowej, całkowita wysokość tych budynków to 7,0 m, zakaz lokalizacji tej zabudowy od frontu działki budowlanej;
  - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania dachów w kolorze: niebieskim, zielonym i jasno czerwonych;
  - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania elewacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w takiej samej technice wykończeniowej (w zakresie materiału, faktury, kolorystyki, pokrycia dachu, detalu architektonicznego), zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw (fiolet, różowy, jaskrawo zielony) oraz czystej bieli, a także okładzin winylowych typu "siding";
  - h) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 40°;
  - i) wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy budynków lokalizowanych w terenie powinna być dostosowana do warunków gruntowych posadowienia tych obiektów;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,6;

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia sportowo - rekreacyjne, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi kultury, dydaktyki i oświaty - plan dopuszcza realizację jednego budynku;
- 3) dla obiektu budowlanego, którego realizację na tym terenie została dopuszczona plan ustala;
  - a) przy lokalizacji obiektu na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku lokalizowanego na działce tak aby na terenie powstała tylko jedna bryła architektoniczna, jednakże budynek gospodarczy lub garaż nie może stanowić jedynej funkcji powstającego budynku jak również w przypadku etapowania inwestycji nie mogą one powstać samotnie jako pierwszy etap budowy;
  - c) wysokość budynku - maksimum dwie kondygnacje, z tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m;
  - d) dach budynku należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°;
  - e) pokrycie dachu o kolorystyce wpisującej się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły, brąz, oraz wykonanie przekrycia dachowego z naturalnych materiałów takich jak słoma, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, itp.
  - f) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń, biel lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, elementy metalowe, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - g) obowiązek realizacji budynku w nawiązaniu do tradycji architektury historycznej oraz charakteru krajobrazu;
- 4) ochronę istniejących wartościowych zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 5) w przypadku realizacji utwardzenia terenu, obowiązek wprowadzania posadzki utwardzonej w kolorze naturalnym (np. szary, beżowy, itp. z możliwością wykorzystania akcentów barwnych - np. czerwony, brązowy itp.);
- 6) możliwość wprowadzenia w zagospodarowaniu terenu obiektów akcentujących - organizujących przestrzeń (np. formy plastyczne, fontanny, elementów małej architektury, np. ławeczki, kosze na śmieci, itp.);
- 7) możliwość lokalizacji elementów małej architektury przeznaczonych dla dzieci - huśtawki, pajace itp.;
- 8) możliwość zmiany ukształtowania terenu nie więcej jednak niż +/- 60,0 cm w stosunku do rodzimego poziomu terenu;
- 9) obowiązek realizacji jednorodnego systemu oświetlenia terenu - np. lampy, oświetlenie w posadzce itp. spójnego w formie z elementami małej architektury i z architekturą budynku;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy nowego budynku wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i garażem - 400 m<sup>2</sup>;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną ustala na min. 85% powierzchni terenu;
- 12) wszystkie zamierzenia inwestycyjne budowlane oraz wszelkie działania w zakresie zagospodarowania terenu muszą być wykonane zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, stojących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - elementy małej architektury związane z zagospodarowaniem turystycznym, rekreacyjnym i dydaktycznym z zakresu edukacji ekologicznej, terenowe urządzenia rekreacyjne, tj. stanowiska wędkarskie, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb obsługi terenów 1WS i 2WS;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem;
- 4) zakaz utwardzania brzegów zbiorników wodnych;
- 5) w przypadku realizowania obiektów zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej, w postaci elementów małej architektury obowiązek:
  - a) dostosowanego ich do rodzaju i stopnia odporności na degradację elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - b) zastosowania podstawowych materiałów budowlanych, tj. drewno, kamień, cegła nietynkowana;

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL plan ustala:

- 1) przeznaczenie - tereny leśne;
- 2) na terenie leśnym plan dopuszcza lokalizację:
  - a) urządzeń komunikacji pieszej,
  - b) urządzeń liniowych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
  - c) elementów małej architektury tj. ławki.
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką



- leśną i obiektów małej architektury;
- 4) zakaz grodzienia i przegradzania;
  - 5) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KS plan ustala:

- 1) przeznaczenie - tereny obsługi komunikacji - parking;
- 2) na terenach obsługi komunikacji dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń komunikacji pieszej;
  - b) elementów małej architektury, tj. ławki;
  - c) elementów infrastruktury, tj. oświetlenie;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
- 4) obowiązek stosowania nawierzchni ażurowych, bez możliwości stosowania nawierzchni z prefabrykatów betonowych.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1EE plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej - obiekt elektroenergetyki (stacja trafo);
- 2) realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy - maksimum 90% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną minimum 5%.

## **Rozdział V**

### **Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji**

**§ 33.** 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) system dróg/ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
  - a) - "KDGP" - główna ruchu przyspieszonego;
  - b) - "KDZ" - zbiorcza;
  - c) - "KDL" - lokalna;
  - d) - "KDD" - dojazdowa

zgodnie z aktualnymi przepisami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

2. Dla terenów dróg plan ustala:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP (droga krajowa nr 79) - klasę drogi "GP" - główną ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z decyzją o ustaleniu lokalizacji przebudowy drogi krajowej nr 79 wraz z budową obwodnicy Góry Kalwarii; wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego, 2/2 - dwujezdniową, dwupasową; linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu; w liniach rozgraniczających drogi plan ustala lokalizację drogi odbarczeniowej, umożliwiającej obsługę terenów bezpośrednio przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego, oraz włączenie do niej układu dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - klasę drogi "Z" - zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową; na odcinku od granicy planu do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL - plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi; na odcinku od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL do granicy opracowania planu - plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;
- 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z szerokością działki o nr ewid. 120/1; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;
- 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;
- 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w

liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości nieregularnej w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

10) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokością nieregularnej w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL klasę drogi "L" - lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnych z szerokością działki o nr ewid. 129; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową; plan ustala południową linię rozgraniczającą drogi;

12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

14) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

15) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD klasę drogi "D" - dojazdową, na odcinku od 1KDL do 2KDP w liniach rozgraniczających zgodnych z szerokością działki o nr ewid. 361, na odcinku od 2KDP do 1KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

17) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

18) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

19) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

20) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

21) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową; droga zakończona planem manewrowym do zawracania;

22) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

23) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

24) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

25) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

26) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9 m zgodnie z rysunkiem planu, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

27) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową;

28) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 17KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową; droga zakończona planem manewrowym;

29) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDD klasę drogi "D" - dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasową; droga zakończona planem manewrowym.

3. Dla terenów ciągów pieszo - jezdnych plan ustala:

1) dla ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP nieregularną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDP nieregularną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDP nieregularną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDP szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDP szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, ciąg pieszo - jezdny zakończony placem

manewrowym do zawracania.

4. Plan ustala drogi wewnętrzne - osiedlowe, dla których określa:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDW przeznaczenie pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2KDW przeznaczenie pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

7. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

8. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów dla mieszkańców i użytkowników, lokalizowane na działce, na której realizowana jest inwestycja:

- 1) terenów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - b) dla usług - co najmniej 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o powierzchni mniejszej ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - c) w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo - usługowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 2) terenów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum jedno miejsce parkingowe na każdy jeden lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc parkingowych w garażach oraz co najmniej trzy miejsca parkingowe dla gości na każde 6 lokali mieszkalnych;
  - b) dla usług - 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o powierzchni mniejszej ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - c) dla obiektów handlowych - jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) dla obiektów gastronomii - jedno miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) terenów o przeznaczeniu pod zabudowę usług publicznych - 7 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) terenów o przeznaczeniu pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i dla terenów usług:
  - a) dla obiektów produkcyjno - usługowych - 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie, dla mniejszej liczby pracowników należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 4 miejsca parkingowe;
  - b) dla usług - 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o powierzchni mniejszej niż ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 5) terenów o przeznaczeniu pod zieleń urządzoną (1ZP):
  - a) dla obiektów usług publicznych - 7 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) dla usług - 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o powierzchni mniejszej ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - c) dla obiektów handlowych - jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) dla obiektów gastronomii - jedno miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;

e) dla obiektów hotelowych - jedno miejsce parkingowe na każde miejsce noclegowe.

## Rozdział VI

### Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

**§ 34.** 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, wynikających z zachowania wzajemnych, normatywnych odległości w przepisach odrębnych.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów i zieleni urządzonej (1ZL, 2ZL i 1ZP) oraz terenów usług publicznych (1Up i 2Up), pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w ogrodzeniu frontowym, cokole ściany zewnętrznej budynku lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci, tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

**§ 35.** 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) docelowo zaopatrzenie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
- 3) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody;
- 5) w celu zapewnienia pewności dostępu wody na całym obszarze sieć wodociągową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

**§ 36.** 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) zakaz odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), obowiązek podczyszczania tych ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

**§ 37.** 1. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych plan ustala:

- 1) do czasu wybudowania systemu deszczowej kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznej czynnej na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich;
- 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 3) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem powierzchniowych wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 4) z terenów dróg obowiązek odprowadzania podczyszczonych wód opadowych z ciągów komunikacyjnych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód

deszczowych do gruntu;

- 5) wykorzystanie i ewentualną rozbudowę kanalizacji deszczowej istniejącej na terenie;
- 6) docelowo obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji miejskiej;
- 7) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów.

**§ 38.** 1. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15 kV po jej rozbudowie i przebudowie, w oparciu o istniejące i projektowane, zgodnie z koncepcją zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci napowietrznej lub kablowej niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 4) plan ustala realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych.

2. Plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami od 1MW do 4MW, 1Up 2Up, 1ZP, 1WS, 2WS, 1ZL, 2ZL).

3. Plan dopuszcza adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

**§ 39.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej, możliwość na terenach pozbawionych sieci gazowej zaopatrzenia w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno - ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą;
- 4) zasadę budowy projektowanych gazociągów zgodnie z aktualnym przepisami szczególnymi;
- 5) zasadę budowy projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających dróg w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 6) plan ustala podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym;
- 7) na terenach zabudowy jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 8) obowiązek zabezpieczenia istniejące gazociągi, podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i transport samochodowy;
- 9) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazły się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią.

**§ 40.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy);
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy itp.

**§ 41.** 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

- 1) zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) docelową likwidację linii napowietrznych;
- 3) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 4) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestora sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych podziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 42.** W zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do

ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;

2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:

a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,

b) surowce wtórne,

c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,

d) wydzielone odpady niebezpieczne (w przypadku ich występowania);

3) plan dopuszcza lokalizację pojemników, o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych.

## **Rozdział VII**

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 43.** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN w wysokości 20%;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MNE do 4MNE w wysokości 20%;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami od 1MW do 4MW w wysokości 10%,

4) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1U do 5U w wysokości 25%;

5) na terenach zabudowy usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Up i 2Up w wysokości 0%,

6) na terenie zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P, 2P i 3P w wysokości 30%;

7) na terenie zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP w wysokości 15%;

8) na terenach wód śródlądowych, stojących, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS - w wysokości 1%;

9) na terenach lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL - w wysokości 1%;

10) na terenach obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KS - w wysokości 0%;

11) na terenach drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych symbolem 1KDGP, na terenie drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, na terenach dróg lokalnych i dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 9KDL i od 1KDD do 18KDD, oraz na terenach ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDP do 5KDP w wysokości 0%.

**§ 44.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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