

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „ZYGMUNTÓWKA”**

**ZAMAWIAJĄCY: MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA  
NR UMOWY – AM/003/B/368/05/5236**

**SIERPIEŃ 2009**

---

**Opracowanie: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A**

<b>Autorzy:</b>	<p><b>- główny projektant:</b> mgr inż. arch. Jerzy Reński (Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-170)</p>
	<p><b>- zespół autorski:</b> mgr inż. arch. Adelina Reńska (Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-389) mgr inż. arch. Małgorzata Sprawka (Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-371) mgr Marcin Zieliński (Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-354) mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski abs. plan. przestrz. Bartłomiej Owczarek</p>
	<p><b>- współpraca:</b> mgr inż. Wanda Malasek z zespołem - w zakresie komunikacji mgr inż. Józef Koch mgr inż. Przemysław Pokropek - w zakresie inżynierii mgr Jacek Skorupski z zespołem - w zakresie ochrony środowiska</p>
<b>Kierownik Pracowni</b>	<b>mgr inż. arch. Jerzy Reński</b>
<b>Dyrektor</b>	<b>mgr inż. arch. Jan Rutkiewicz</b>

**Uchwała Nr .....**  
**Rady m.st. Warszawy**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Zygmuntówka**

Na podstawie 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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XL/1638/2005 Rady m. st. Warszawy z dnia 12 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zygmuntówki, Rada m. st. Warszawy stwierdziwszy zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zygmuntówka zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:
  - od południowego-zachodu: granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 1 – al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” określona w uchwale nr 404/XXXVI/98 Rady Gminy Warszawa-Rembertów z dnia 10 czerwca 1998r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru nr – 1 (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2000 r., Nr 91, poz. 902 z późn. zm.) na odcinku od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Sztandarów do wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Kadrowej, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Kadrowej na odcinku od granicy w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do południowej linii rozgraniczającej ulicy Czwartaków,
  - od północnego-zachodu: południowa linia rozgraniczająca ulicy Czwartaków na odcinku od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Kadrowej do zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Rękawicznicznej, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Rękawicznicznej na odcinku od południowej linii rozgraniczającej ulicy Czwartaków do granicy obrębów 3-09-09 i 3-09-03, granica obrębu 3-09-09 i 3-09-03 na odcinku od zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Rękawicznicznej do zachodniej granicy torów linii kolejowej PKP Zielonka, zachodnia granica torów linii kolejowej PKP Zielonka na odcinku od granicy obrębu 3-09-09 do wschodniej linii rozgraniczającej alei Sztandarów,
  - od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Sztandarów na odcinku od zachodniej granicy torów linii kolejowej PKP Zielonka do granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 1 – al. gen. Antoniego Chruściela „Montera”.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

## § 2

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;!
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jednostki terenowej, wynikające z funkcji, która zajmuje co najmniej 60% powierzchni tej jednostki;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce lub w jednostce terenowej do powierzchni całkowitej tej działki lub tej jednostki;
- 10) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na działce lub w jednostce terenowej do powierzchni całkowitej tej działki lub tej jednostki;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową;
- 12) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni całkowitej działki lub jednostki terenowej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje również 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszych niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- 13) **maksymalnej (lub minimalnej) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny (lub najmniejszy dopuszczalny) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych; pomocniczo wysokość zabudowy może też być określona liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;
- 14) **liniach zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) – przy czym w przypadku linii obowiązujących ustala się obowiązek realizacji budynku w linii wyznaczonej, a w przypadku linii nieprzekraczalnej – tylko obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości od wymienionych elementów przestrzennych;

- 15) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25°;
- 16) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 17) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym – w przypadku m. st. Warszawy) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach szczególnych;
- 18) **usługach celu publicznego** – należy przez to rozumieć obiekty na wydzielonych działkach i stanowiące odrębne budynki lub lokale wbudowane w budynki o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym, przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym (określonym w przepisach szczególnych) zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji;
- 19) **usługach - bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć nieuciążliwe zakłady w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową (nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi), przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych, hotelarstwa oraz biurowości – z wykluczeniem obiektów, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a także: a) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 120 m<sup>2</sup>, a zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 2 stanowiska obsługowo-naprawcze lub obsługuje nie tylko pojazdy osobowe; b) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów; c) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 120 m<sup>2</sup>; d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych; e) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego; f) zakładów pogrzebowych z pomieszczeniami do przechowywania zwłok;
- 20) **małym obiekcie handlowym (kiosku)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo – usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m oraz powierzchni użytkowej nie przekraczającej 15 m<sup>2</sup>;
- 21) **akcencie architektoniczno-urbanistycznym** – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni (formą, kolorem, materiałem wykończeniowym) będący samodzielnym obiektem budowlanym, fragmentem budynku, budowli lub obiektem małej architektury.
- 22) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla całej jednostki terenowej;
- 23) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu gabarytami, formą architektoniczną lub eksponowanym usytuowaniem;
- 24) **reklamie (tablicy reklamowej)** – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 25) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 26) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą prowadzi działalność oraz zwięzłe określenie przedmiotu prowadzonej działalności;
- 27) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;

- 28) **zwiastunie szyldu** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, umieszczane poza obiektem, w którym ta działalność jest prowadzona, a zawierające informację kierującą do siedziby firmy;
- 29) **bannerze** – należy przez to rozumieć grafikę reklamową na nośniku tekstylnym lub pcv, nie mocowaną trwale do powierzchni, na której jest umieszczana;
- 30) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę (o jakiej mowa w pkt 24) czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 31) **reklamie podświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę (o jakiej mowa w pkt 24) czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,
- 32) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć reklamę na siatce okrywającej rusztowanie budowlane;
- 33) **stupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastopuła;
- 34) **budynku jednotraktowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym belki stropowe wspierają się wyłącznie na ścianach zewnętrznych – bez podpór (ścian lub słupów) wewnętrznych
- 35) **jednym zespołem funkcjonalno – przestrzennym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie określonego terenu w formie:
  - a) jednego budynku, w tym składającego się z kilku segmentów, wraz z całościowym urządzeniem tego terenu lub
  - b) zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie wraz ze wspólnym urządzeniem tego terenu.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych;
  - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 1;
  - 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, wyznaczone zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9;
  - 4) oznaczenia enklaw gruntu leśnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyłączonych spod zabudowy, o których mowa w § 10 ust.1;
  - 5) oznaczenia istniejących budynków o wartościach historyczno-architektonicznych, o których mowa w § 7;
  - 6) dominanty i akcenty architektoniczno – urbanistyczne;
  - 7) ciągi zieleni wysokiej w ulicach;
  - 8) trasy ścieżek rowerowych;
  - 9) oznaczenia wymiarów szerokości ulic;
  - 10) oznaczenia:
    - zakazu połączenia jezdni między dwiema ulicami lub ulicą i ciągiem pieszo – jezdni;
    - włączenia ulicy lub ciągu pieszo – jezdni do ulicy zbiorczej, dopuszczonego tylko w formie wjazdu bramowego;
    - bezkolizyjnego skrzyżowania ulicy Czwartaków z aleją Sztandarów oraz torami linii kolejowej w formie przejazdu w drugim poziomie.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

### § 4

1. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:
  - 1) **UCP** - usługi celu publicznego – obejmujące wydzielone tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 18, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami

postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

- 2) **UU** - usługi – bez przesądzania ich profilu – obejmujące tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 3) **UU(MN)** - usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – obejmujące tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, na których obok funkcji usługowej dopuszcza się zachowanie lub wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w tym samym budynku lub odrębnym budynku mieszkalnym, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa zajmowana przez funkcję mieszkaniową w obrębie jednej działki nie przekracza 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych i mieszkalnych na tej działce, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 4) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi wbudowane w budynek mieszkalny lub stanowiące odrębny budynek – przy czym omawiana zabudowa sytuowana może być tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 5) **MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach z zalesieniem – obejmująca tereny działek z przewagą gruntów stanowiących lasy lub z zadrzewieniem typu leśnego, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej – przy czym powierzchnia nowo tworzonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>, a minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 70% powierzchni działki;
- 6) **ZP** - zieleń urządzona – obejmująca tereny zieleni publicznej urządzonej o charakterze rekreacyjnym – zieleńce i skwery, z wyłączeniem pasów zieleni w obrębie terenów ulic;
- 7) **KD-...** - ulice publiczne – obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla ulic, z określeniem ich klasy: **KD-Z** – ulica zbiorcza, **KD-L** – ulica lokalna, **KD-D** – ulica dojazdowa;
- 8) **KD-PJ** - publiczne ciągi pieszo – jezdne i dojazdy;
- 9) **KP** - ciągi piesze;
- 10) **KD-KM** – teren urządzeń komunikacji miejskiej – pętla autobusowa.

2. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolami: UCP, ZP, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-PJ, KP i KD-KM, o których mowa w ust. 1 pkt: 1, 7, 8, 9 i 10, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym.

## § 5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

1. Wyznacza się na rysunku planu miejsca usytuowania dominant i akcentów architektoniczno-urbanistycznych realizowanych na terenach usług zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek terenowych w rozdziale 2.
2. Ustala się obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej – w formie szpalerów drzew – jako zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu na odcinkach ulic wyznaczonych na rysunku planu.
3. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych, odpowiadających definicjom określonym w § 2 i na warunkach określonych poniżej w pkt 2 i 3, w formie: tablicy reklamowej, nośnika reklamowego, szyldu, szyldu reklamowego, zwiastunu szyldu, banneru, reklamy świetlnej lub podświetlanej, reklamy remontowej i słupa ogłoszeniowego, dzieląc je z względu na wielkość powierzchni reklamowych na dwie podstawowe grupy:
  - a) do 8 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) od 8 do 12 m<sup>2</sup> włącznie,przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
- 2) realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych, o jakich mowa w pkt 1, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, przy czym ustala się że:
  - a) wielkość powierzchni reklamowej tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, zwiastunu szyldu, banneru nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>;
  - b) wielkość powierzchni reklamowej reklamy świetlnej lub podświetlanej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamowego nie może przekraczać 12 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną (dotyczy to również reklamy remontowej);
  - c) wysokość nośników reklamowych (łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną) nie może przekraczać 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym ustala się, że nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych pod usługi – bez przesądzania ich profilu (UU) oraz usługi – bez przesądzania ich profilu z towarzyszącą funkcją mieszkaniową (UU(MN));
  - d) średnica lub szerokości słupa ogłoszeniowego nie może przekraczać 1,5 m, a wysokość 3 m (dla części ekspozycyjnej);
  - e) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;
  - f) odległość reklam i znaków od:
    - znaków drogowych nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. a, oraz 30 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. b,
    - od innych reklam i znaków nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. b,
    - od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 3 m,
    - od skrzyżowań ulic nie może być mniejsza niż 50 m,
    - od wiaduktów i nasypów nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. b,
    - od granic terenów zieleni urządzonej publicznej nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. b,
  - g) w odległości mniejszej niż 50 m od krawędzi jezdni oraz 200 m od skrzyżowania ulic nie dopuszcza się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, których czas ekspozycji pojedynczego obrazu byłby krótszy niż 10 sekund;
  - h) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować ośnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
  - i) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - a) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,
  - b) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie tj.:
    - w odległości 5 m od drzew w przypadku reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. a,



- w odległości 10 m od drzew w przypadku reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 lit. b;
  - c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.);
  - d) w pasach dzielących jezdnie;
  - e) na ścianach budynków mieszkalnych i obiektów oświaty, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
  - f) na balustradach balkonów i tarasów;
  - g) na budowach o funkcji barier dźwiękochłonnych;
  - h) na latarniach ulicznych;
  - i) na urządzeniach infrastruktury technicznej.
4. Szczegółowe wymagania i warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są określone w ustaleniach dla poszczególnych jednostek terenowych w rozdziale 2.

## § 6

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się warunki ochrony lasów istniejących na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach z zalesieniem (MNL) określa się maksymalną powierzchnię działki możliwą do przeznaczenia na cele nieleśne oraz ustala się obowiązek minimalizowania zmian w środowisku leśnym na pozostałym terenie;
  - 2) w obrębie enklaw gruntu leśnego na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) nie dopuszcza się nowej zabudowy i zmian w środowisku leśnym.
2. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:
  - 1) zaopatrzenia w wodę;
  - 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 3) wywozu odpadów stałych.
3. Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący na każdej pojedynczej działce w przypadku nowej inwestycji; wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.
4. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów ustala się, że w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNL należy traktować jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 2) teren usług celu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem UCP1 należy traktować jako teren przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 3) tereny usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem UU(MN) należy traktować jako tereny przeznaczone „na cele mieszkaniowo-usługowe”.
5. Na rysunku planu wyznacza się wzdłuż podstawowych szlaków komunikacyjnych (ul. Czwartaków i ul. Sztandarów – ulice zbiorcze) strefy, w zasięgu których mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza.
6. Ustala się, że uciążliwość powodowana emisją gazów i pyłów oraz uciążliwość akustyczna będąca skutkiem działalności obiektów usługowych i usługowo – produkcyjnych musi zamykać się w granicach działek tych obiektów.
7. Ustala się ochronę wód podziemnych:
  - 1) w przypadku realizacji obiektów, których oddziaływanie, w tym emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, ustala się obowiązek wykonania – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla tej inwestycji;

- 2) ustala się obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociagową i kanalizacyjną.
8. Ustala się obowiązek utrzymania istniejących i urządzenia nowych ciągów zieleni wysokiej w postaci szpalerów na wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym określonych odcinkach wzdłuż ulic.
9. Zasady ochrony zieleni i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zieleń są określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych w rozdziale 2.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę budynków o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
  - 1) ul. Kadrowa 38,
  - 2) ul. Kadrowa 58,
  - 3) ul. Licealna 13,
  - 4) ul. Licealna 32,
  - 5) ul. Listonoszy 12,
  - 6) ul. Listonoszy 16,
  - 7) ul. Listonoszy 45,
  - 8) ul. Sztandarów 7,
  - 9) ul. Sztandarów 45.
2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1, ustanawia się lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w § 10 ust. 2.

## § 8

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem przestrzennymi publicznymi są:
  - 1) tereny zieleni urządzonej (ZP);
  - 2) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo – jezdnych oraz ciągów pieszych;
  - 3) tereny usług celu publicznego (UCP);
  - 4) za przestrzenie publiczne uznaje się również niewygradzone części terenów przed niektórymi obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny.
2. W przestrzeniach publicznych:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i małych obiektów handlowych (kiosków);
  - 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej (nie będących budynkami) o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>;
  - 3) lokalizacja obiektów małej architektury, kiosków i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Ustala się dla miejsc koncentracji ruchu pieszego kompleksowe i staranne wykonanie posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej.
4. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
  - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;
  - 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
  - 6) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;
  - 7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
  - 8) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.
5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:
- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
  - 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
    - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
    - b) powyżej 0,6 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;
    - c) odległość ogrodzenia od gazociągu średniego ciśnienia nie może być mniejsza niż 0,5 m.
6. Wymagania dodatkowe dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych w terenach komunikacji są zawarte w przepisach dla tych terenów w § 12 ust. 4 i 5.

## § 9

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:
  - a) maksymalna wielkość działki – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – dla terenów usług,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, względnie odtwarzanych:
  - 1) obowiązującą linię zabudowy ustala się i wyznacza na rysunku planu w celu wytworzenia wyraźnej pierzei zabudowy na określonych odcinkach ulic;
  - 2) poza sytuacjami, o których mowa w pkt. 1, od strony ulic ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu

- przestrzennego;
- 4) od strony ciągów pieszo – jezdnych i pieszych, przy których linia zabudowy nie została wyznaczona na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4 m od granicy działki z danym ciągiem.
3. Ustala się następujące warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki:
- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku na działce sąsiedniej:
    - a) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada, z tym że od wymagania tego można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a ponadto budynek sąsiada jest drewniany lub jednoraktowy;
    - b) jeśli działka pod zabudowę ma szerokość mniejszą niż 15 m
  - 2) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednoraktowych przylegających dłuższym bokiem do bocznej lub tylnej granicy działki;
  - 3) dopuszcza się budowę w bocznej lub tylnej granicy działki – jeśli nie jest to granica z terenem ulicy lub ciągu pieszo – jezdnego – budowę budynków usługowych i gospodarczych o nieprzekraczalnej wysokości 4 m i nieprzekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m, a przy tylnej granicy – 15 m, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej.
4. Szczegółowe wymagania i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są określone w ustaleniach dla poszczególnych jednostek terenowych w rozdziale 2.

## § 10

Ustala się lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. W obrębie enklaw gruntu leśnego, istniejących na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oznaczonych na rysunku planu, ustala się
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) ochronę istniejącego drzewostanu i obowiązek pozostawienia powierzchni leśnej w formie nieprzekształconej.
2. Ustala się ograniczenia i wymagania szczególne odnoszące się do istniejących budynków o wartościach historyczno-architektonicznych, o których mowa w § 7 ust. 1, oznaczonych na rysunku planu – w przypadku podejmowania przy nich prac, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę:
  - 1) zakazuje się nadbudowy budynku oraz zmiany kształtu dachu;
  - 2) zakazuje się rozbudowy zmieniającej proporcje elewacji budynku;
  - 3) zakazuje się zasadniczych zmian elewacji tj. zmiany układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, zmiany linii gzymsów i likwidacji elementów dekoracyjnych;
  - 4) zamiar rozbiórki budynku wymaga porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który może zażądać uprzedniego wykonania szczegółowej inwentaryzacji budynku.

## § 11

Ustala się zasady tworzenia nowych działek budowlanych powstających w wyniku podziału istniejących nieruchomości:

1. Przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej oraz z przepisami odrębnymi.
2. Działka nowo wydzielana z istniejącej nieruchomości musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną jako odrębna działka

gruntu o szerokości min. 5 m.

3. Dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną szerokość frontu działek: 18 m – w przypadku zabudowy wolnostojącej, a 14 m – wyłącznie dla zabudowy jednym segmentem budynku bliźniaczego.

## § 12

1. Ustalenia dla terenów ulic stanowiących podstawowe elementy systemu komunikacji drogowej:
  - 1) następujące ulice stanowią podstawowe ciągi komunikacji drogowej na obszarze objętym planem oraz zapewniają powiązania ponadlokalne w stosunku do tego obszaru:
    - a) ulica Czwartaków, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KD-Z, o szerokości w liniach rozgraniczających od 17 do 21 m;
    - b) aleja Sztandarów, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KD-Z, o szerokości w liniach rozgraniczających od 17 m do 21 m;
  - 2) ustala się bezkolizyjne – w drugim poziomie – skrzyżowanie ul. Czwartaków z przedłużoną do projektowanej pętli autobusowej al. Sztandarów oraz z torami łącznicy kolejowej Rembertów – Zielonka;
  - 3) realizację nowego zjazdu na działkę z ulic zbiorczych dopuszcza się tylko w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki.
2. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych, ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych oraz określa się ich szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) ulice lokalne:
    - a) ul. Kadrowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KD-L, o szerokości od 13 do 20 m;
    - b) ul. Rękawicznicza, od al. Sztandarów do ul. Czwartaków do oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KD-L, o szerokości 12 m z lokalnym zawężeniem do 8 m;
    - c) ul. Szewska, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KD-L, o szerokości 11 m, z lokalnym zwężeniem do 8 m;
  - 2) ulice dojazdowe:
    - a) ul. Magenta, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KD-D, o szerokości 9-14 m,
    - b) ul. Licealna, oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KD-D, o szerokości 9,5-10 m,
    - c) ul. Szyszaków, oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KD-D, o szerokości 10 m,
    - d) ul. Jerzego, oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KD-D, o szerokości 10-10,5 m,
    - e) ul. Kamasznicza, oznaczona na rysunku planu symbolem 10 KD-D, o szerokości 9-13 m,
    - f) ul. Pacholęca, oznaczona na rysunku planu symbolem 11 KD-D, o szerokości 8,5-12 m,
    - g) ul. Listonoszy, oznaczona na rysunku planu symbolem 12 KD-D, o szerokości 10-11 m,
    - h) ul. projektowana (między ulicami Listonoszy i Buchalteryjną), oznaczona na rysunku planu symbolem 13 KD-D, o szerokości 10 m,
    - i) ul. Buchalteryjna oznaczona na rysunku planu symbolem 14 KD-D, o szerokości 10-11 m,
    - j) ul. Kapitańska, oznaczona na rysunku planu symbolem 15 KD-D, o szerokości 10-11 m,
    - k) ul. projektowana (między ulicami Kapitańską i Rękawicznicza), oznaczona na rysunku planu symbolem 16 KD-D, o szerokości 10-12 m,
    - l) ul. Rękawicznicza (od ul. Czwartaków w kierunku północnym i dalej projektowana do pętli autobusowej), wraz z przedłużeniem al. Sztandarów (od ul. Czwartaków do w/w pętli), oznaczona na rysunku planu symbolem 17 KD-D, o szerokości 10-12,5 m.
  - 3) ciągi pieszo-jezdne:
    - a) ul. Czapnicza, oznaczona na rysunku planu symbolem 18 KD-PJ, o szerokości 5 m,
    - b) ul. Kapelusznicza (od al. Sztandarów do ul. Czwartaków), oznaczona na rysunku planu symbolem 19 KD-PJ, o szerokości 4,5-6,5 m,

- c) ul. Kapelusznicza (od ul. Czwartaków w kierunku północnym do ulicy 17 KD-D), oznaczona na rysunku planu symbolem 20 KD-PJ, o szerokości 6 m,
  - d) ul. Notarialna, oznaczona na rysunku planu symbolem 21 KD-PJ, o szerokości 5-6 m,
  - e) dojazd do działek od ul. Jerzego, oznaczony na rysunku planu symbolem 22 KD-PJ, o szerokości 6 m,
3. W liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo - jezdnych:
- 1) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
  - 3) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników w liniach rozgraniczających wszystkich ulic;
  - 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych;
  - 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt.1÷3, z wyjątkiem małych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>, sytuowanych w rejonach przystanków komunikacji publicznej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach.
4. W zakresie urządzania miejsc parkingowych:
- 1) ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
    - a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
    - b) ilość miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z 2 lokalami mieszkalnymi;
      - dla obiektów i lokali handlowych (sklepów):
        - o powierzchni sali sprzedaży do 300 m<sup>2</sup> – 30 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni sali, ale nie mniej niż 2 stanowiska/ 1 lokal,
        - o powierzchni sali sprzedaży ponad 300 m<sup>2</sup> – 40 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni sali,
      - dla lokali gastronomicznych – 8 stanowisk / 100 m<sup>2</sup> powierzchni sal konsumpcyjnych;
      - dla obiektów biurowych – 30 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
      - dla innych usług – 30 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – tylko w ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej ulicy – w formie zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
5. W zakresie komunikacji rowerowej:
- 1) ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w liniach rozgraniczających alei Sztandarów – od ronda w al. Gen. Chruściela „Montera” do ul. Kapitańskiej, ulicy Kapitańskiej i ulicy Czwartaków – od ul. Kapitańskiej poprzez wiadukt do granicy opracowania;
  - 2) ustala się minimalną szerokość ścieżki rowerowej – 2 m.
6. W zakresie komunikacji zbiorowej:
- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem przez komunikację autobusową, która może być prowadzona w ul. Czwartaków, ul. Rękawicznicej, al. Sztandarów i ul. Kadrowej;

- 2) w przypadku prowadzenia linii autobusowej w ulicy lokalnej ustala się możliwość miejscowego poszerzenia pasa tej ulicy o nie więcej niż 4 m dla realizacji zatok i wiat w rejonie przewidywanych przystanków autobusowych, bez konieczności zmiany planu.

### § 13

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się:
  - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w terenach ulic;
  - 2) dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 1, w przypadku braku warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez system magistral i sieć drugorzędą w układzie pierścieniowym;
  - 2) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem będzie Wodociąg Północny poprzez:
    - a) projektowaną magistralę w ulicach Zabranieckiej i Strażackiej (do ul. Zesłańców Polskich), a dalej przewody w ul. Zesłańców Polskich, ul. Szafarzy i ul. Paderewskiego (do ul. Czwartaków) oraz przewód w ul. Czwartaków;
    - b) docelowo – po wybudowaniu pompowni strefowej u zbiegu ul. Strażackiej i Zesłańców Polskich – także poprzez istniejącą magistralę w ul. Marsa oraz jej przedłużenie (po przejściu przez linię kolejową) w al. Gen. Chruściela „Montera” do zbiegu ul. Kadrowej i al. Sztandarów;
  - 3) ustala się sukcesywną budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym;
  - 4) ustala się, że do czasu realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się pokrywanie zapotrzebowania na wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - 5) ustala się, że trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych należy rezerwować poza jezdnią, w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo – jezdnych, o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych;
  - 6) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykorzystywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich.
4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - 1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem w rozdzielczym systemie kanalizacji do miejskiego układu kanalizacyjnego;
  - 2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno - pompowym;
  - 3) ustala się, że głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem będzie istniejący kolektor w ul. Kadrowej i ul. Czwartaków prowadzący ścieki do istniejącej przepompowni P-4 w rejonie skrzyżowania ul. Paderewskiego i ul. Kramarskiej (poza obszarem objętym planem), a dalej kolektor zbiorczy do oczyszczalni Czajka;
  - 4) ustala się możliwość realizacji dodatkowej przepompowni ścieków P-5 w rejonie ul. Magenta na terenie usług celu publicznego, oznaczonym symbolem UCP 1;
  - 5) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z wywożeniem ścieków taborem asenizacyjnym.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się docelowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych krytą siecią kanalizacyjną do odrębnego układu kanalizacji deszczowej;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem będzie projektowany kolektor deszczowy w ul. Masztaleskiej (poza obszarem objętym

- planem), ze zbiornikiem retencyjno – wyrównawczym oraz z urządzeniami do podczyszczania ścieków deszczowych, a następnie zbiorczy kolektor deszczowy przebiegający wzdłuż ul. Strażackiej z ujściem do Kanału Bródnowskiego;
- 3) jako zbiorczy kolektor deszczowy w ul. Strażackiej może być wykorzystany istniejący kanał w tej ulicy – pod warunkiem jego wcześniejszej przebudowy w celu dostosowania parametrów tego kanału do nowych warunków zagospodarowania;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem uwarunkowane jest budową inwestycji podstawowego znaczenia, o których mowa w pkt 2;
  - 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu, z tym że konieczne jest zapewnienie infiltracji wód do gruntu z powierzchni utwardzonych – jezdni, chodników, podwórzy i parkingów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy średniego ciśnienia CN 0,4 MPa;
  - 2) ustala się zasadę dostarczania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń;
  - 3) ustala się, że zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem odbywa się z magistrali gazowej przebiegającej od stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia „Ząbki” wzdłuż ul. Żołnierskiej (poza obszarem objętym planem), a następnie z gazociągu wzdłuż ul. Czwartaków
  - 4) ustala się rozprowadzanie gazu projektowanymi gazociągami średniego ciśnienia realizowanymi w każdej ulicy przewidywanej w planie;
  - 5) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii do osi gazociągu oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji przy tychże liniach.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zaopatrywani będą wszyscy potencjalni odbiorcy;
  - 2) ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem będzie miejska sieć elektroenergetyczna, zaopatrywana z istniejących i projektowanych stacji elektroenergetycznych 110/15kV (znajdujących się poza obszarem objętym planem);
  - 3) ustala się zasadę rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną, wynikającej zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy, jak i koniecznej modernizacji istniejącej sieci, która polegać będzie na:
    - a) przebudowie istniejących linii napowietrznych 15 kV oraz budowie nowych linii średniego napięcia realizowanych wyłącznie jako kablowe,
    - b) budowie nowych stacji transformatorowych lokalizowanych – w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach - w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną - sytuowanych w rejonie koncentracji tego przyrostu, przy czym decyzje administracyjne o realizacji tych stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu;
    - c) ustala się, że nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV budowane będą wyłącznie jako wewnętrzne typu miejskiego;
  - 4) ustala się, że w przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej wolnostojącej potrzebny będzie teren o powierzchni do 20 m<sup>2</sup> (tj. o wymiarach ok. 5 m x 4 m) z zapewnionym dojazdem z ulicy miejskiej.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zainwestowania na obszarze objętym planem z indywidualnych źródeł ciepła (w tym kotłowni lokalnych);
  - 2) ustala się zasadę, że indywidualnymi źródłami ciepła mogą być wyłącznie paliwa i systemy grzewcze nieszkodliwe ekologicznie: gaz ziemny, gaz płynny, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, biomasa oraz inne proekologiczne niekonwencjonalne źródła energii, w tym



odnawialne.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzymiastowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się konieczność sukcesywnej wymiany napowietrznych linii zasilających odbiorców na kablowe;
- 4) nie dopuszcza się na obszarze objętym planem sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii komórkowej.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu wszystkich odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie i segregację odpadów.

#### § 14

Na obszarze objętym planem nie ustala się ogólnych zasad dotyczących sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 15

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wynosi ona 30% dla wszystkich jednostek terenowych ustalonych w planie.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

#### § 16

Dla jednostki terenowej UCP 1 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: usługi celu publicznego – obejmujące tereny obiektów usługowych spełniające warunki określone w § 2 pkt 18, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej; teren jednostki jest rezerwowany pod budowę lokalnego ośrodka kultury lub przedszkola, z możliwością czasowego wykorzystania jako zespół boisk i urządzeń sportowych i plac zabaw dziecięcych. lokalnego ośrodka kultury i przedszkola;
2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu – spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki funkcji podstawowej;
3) Dopuszczona możliwość przeznaczenia fragmentu terenu od strony ul. Magenta pod budowę przepompowni ścieków bytowych, o jakiej mowa w § 13 ust. 4 pkt 4.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego zespołu funkcjonalno – przestrzennego
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
4) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m
5) projektowana zabudowa ma stanowić dominantę wysokościową w rozumieniu § 2 pkt 22
6) obowiązek realizacji dachu spadzistego
7) linie zabudowy według rysunku planu
8) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych
9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
10) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

#### § 17

Dla jednostki terenowej UCP 2 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: usługi celu publicznego – obejmujące tereny obiektów usługowych spełniające warunki określone w § 2 pkt 18, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej; teren jednostki jest przeznaczony dla obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego zespołu funkcjonalno – przestrzennego</li> <li>2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%</li> <li>3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m</li> <li>5) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych</li> <li>6) linie zabudowy według rysunku planu</li> <li>7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5</li> <li>8) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3</li> </ol>
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
Wskaźnik miejsc parkingowych odpowiednio § 12 ust. 4 pkt 1

## § 18

Dla jednostek terenowych UU 1, UU 2 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: usługi – bez przesądzania ich profilu – obejmujące tereny obiektów usługowych spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego zespołu funkcjonalno – przestrzennego</li> <li>2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%</li> <li>3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – dla jednostki UU1 – 14 m, dla jednostki UU2 – 12 m</li> <li>5) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę</li> <li>6) możliwość realizacji jednego lub kilku budynków usługowych</li> <li>7) w jednostce UU 1 projektowana zabudowa ma stanowić akcent architektoniczno-urbanistyczny w rozumieniu § 2 pkt 21</li> <li>8) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych</li> <li>9) linie zabudowy według rysunku planu</li> <li>10) zasady realizacji ogrodzeń wg § 8 ust. 5</li> <li>11) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3</li> </ol>
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
Urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 19

Dla jednostek terenowych UU(MN) 1, UU(MN) 2, UU(MN) 3, UU(MN) 4 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – obejmujące tereny obiektów usługowych w spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, na których obok funkcji usługowej dopuszcza się zachowanie lub wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, w tym samym budynku lub w odrębnym budynku mieszkalnym pod warunkiem że powierzchnia użytkowa zajmowana przez funkcję mieszkaniową w obrębie jednej działki nie przekracza 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych i mieszkalnych na tej działce, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%, tylko dla jednostki UU(MN)1 60% 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m <sup>2</sup> – 40% 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m 4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę 5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski 6) możliwość realizacji budynków usługowych lub usługowo – mieszkalnych, zakaz realizacji odrębnych budynków mieszkalnych 7) obowiązek realizacji dachu spadzistego 8) linie zabudowy według rysunku planu 9) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3 10) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych 11) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup> 12) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5 13) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
Urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 20

Dla jednostek terenowych UU(MN) 5, UU(MN) 6, UU(MN) 7 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – obejmujące tereny obiektów usługowych w spełniające warunki

określone w § 2 pkt 19, na których obok funkcji usługowej dopuszcza się zachowanie lub wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, w tym samym budynku lub w odrębnym budynku mieszkalnym pod warunkiem że powierzchnia użytkowa zajmowana przez funkcję mieszkaniową w obrębie jednej działki nie przekracza 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych i mieszkalnych na tej działce, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</li> <li>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 40%</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę</li> <li>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</li> <li>6) możliwość realizacji budynków usługowych lub usługowo – mieszkalnych oraz odrębnych budynków mieszkalnych</li> <li>7) w jednostce UU(MN) 7 projektowana zabudowa ma stanowić dominantę przestrzenną w rozumieniu § 2 pkt 23</li> <li>8) obowiązek realizacji dachu spadzistego</li> <li>9) linie zabudowy według rysunku planu</li> <li>10) zasady sytuowania budynku w granicy działki wg § 9 ust. 3 i 4</li> <li>11) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3</li> <li>12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup></li> <li>13) zasady realizacji ogrodzeń wg § 8 ust. 5</li> <li>14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych wg § 5 ust. 3</li> </ol>
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce UU(MN)6 – dla budynku o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonego na rysunku planu – warunki zgodnie z § 10 ust. 2
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) w jednostce UU(MN) 5 – zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od al. Sztandarów (KD-Z)</li> <li>2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1</li> </ol>

## § 21

Dla jednostki terenowej MN 1, MN 2, MN 3, MN 4 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi; 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 600 m <sup>2</sup> – 50% 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1200 m <sup>2</sup> – 30% 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m 4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę 5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski 6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym 7) linie zabudowy według rysunku planu 8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m <sup>2</sup> , maksymalna wysokość zabudowy - 10 m 9) obowiązek realizacji dachu spadzistego 10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3 11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych 12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup> 13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5 14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 22

Dla jednostek terenowych MN 5, MN 6, MN 7 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi; 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki

mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> – 40%</li> <li>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 30%</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 650 m<sup>2</sup></li> <li>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</li> <li>6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym</li> <li>7) linie zabudowy według rysunku planu</li> <li>8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m</li> <li>9) obowiązek realizacji dachu spadzistego</li> <li>10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3</li> <li>11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych</li> <li>12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki</li> <li>13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5</li> <li>14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3</li> </ol>
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 23

Dla jednostki terenowej MN 8 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;</li> <li>2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.</li> </ol>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%</li> <li>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej – 30%</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę</li> <li>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</li> </ol>

6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym
7) linie zabudowy według rysunku planu
8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m <sup>2</sup> , maksymalna wysokość zabudowy - 10 m
9) obowiązek realizacji dachu spadzistego
10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3
11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych
12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup>
13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu dla części terenu jednostki oznaczonej na rysunku planu jako enklawa gruntu leśnego – ograniczenia według § 10 ust. 1
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 24

Dla jednostki terenowej MN 9 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;
2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 600 m <sup>2</sup> – 40%
2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m <sup>2</sup> – 30%
3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 750 m <sup>2</sup>
5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski
6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym
7) linie zabudowy według rysunku planu
8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m <sup>2</sup> , maksymalna wysokość zabudowy - 10 m
9) obowiązek realizacji dachu spadzistego
10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3
11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych
12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o



powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup>
13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
1) dla części terenu jednostki oznaczonej na rysunku planu jako enklawa gruntu leśnego – ograniczenia według § 10 ust. 1
2) dla budynków o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonych na rysunku planu – warunki zgodnie z § 10 ust. 2
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 25

Dla jednostek terenowych MN 10, MN 11, MN 12 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;
2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 600 m <sup>2</sup> – 40%
2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m <sup>2</sup> – 30%
3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 600 m <sup>2</sup>
5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski
6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym
7) linie zabudowy według rysunku planu
8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m <sup>2</sup> , maksymalna wysokość zabudowy - 10 m
9) obowiązek realizacji dachu spadzistego
10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3
11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych
12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup>
13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną

zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

§ 26

Dla jednostki terenowej MN 13 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;
- 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 600 m<sup>2</sup> – 40%
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 30%
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
- 4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 500 m<sup>2</sup>
- 5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski
- 6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym
- 7) linie zabudowy według rysunku planu
- 8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m
- 9) obowiązek realizacji dachu spadzistego
- 10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3
- 11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych
- 12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>
- 13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
- 14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3

3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną

zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

§ 27

Dla jednostek terenowych MN 14, MN 15, MN 16 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi; 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m <sup>2</sup> – 30% 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m 4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 600 m <sup>2</sup> 5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski 6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym 7) linie zabudowy według rysunku planu 8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m <sup>2</sup> , maksymalna wysokość zabudowy - 10 m 9) obowiązek realizacji dachu spadzistego 10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3 11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych 12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup> 13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5 14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce MN 14 - dla budynku o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonego na rysunku planu – warunki zgodnie z § 10 ust. 2
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 28

Dla jednostki terenowej MN 17 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi; 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w

§ 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> – 40%</li> <li>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 30%</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę</li> <li>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</li> <li>6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym</li> <li>7) linie zabudowy według rysunku planu</li> <li>8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m</li> <li>9) obowiązek realizacji dachu spadzistego</li> <li>10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3</li> <li>11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych</li> <li>12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup></li> <li>13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5</li> <li>14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3</li> </ol>
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 29

Dla jednostek terenowych MN 18, MN 19, MN 20, MN 21 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;</li> <li>2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.</li> </ol>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> – 40%</li> <li>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 30%</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym</li> </ol>

<p>(segmentem) – 550 m<sup>2</sup></p> <p>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</p> <p>6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym</p> <p>7) linie zabudowy według rysunku planu</p> <p>8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m</p> <p>9) obowiązek realizacji dachu spadzistego</p> <p>10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3</p> <p>11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych</p> <p>12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup></p> <p>13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5</p> <p>14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3</p>
<p>3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce MN 20 - dla budynku o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonego na rysunku planu – warunki zgodnie z § 10 ust. 2</p>
<p>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</p> <p>zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13</p>
<p>5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej</p> <p>urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1</p>

## § 30

Dla jednostek terenowych MN 22, MN 23, MN 24, MN 25, MN 26 ustala się:

<p>1. Przeznaczenie terenu</p> <p>1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;</p> <p>2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</p> <p>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> – 40%</p> <p>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 30%</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</p> <p>4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę</p> <p>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</p> <p>6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym</p> <p>7) linie zabudowy według rysunku planu</p> <p>8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m</p> <p>9) obowiązek realizacji dachu spadzistego</p> <p>10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3</p> <p>11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych</p>

12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup>
13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce MN 26 - dla budynku o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonego na rysunku planu – warunki zgodnie z § 10 ust. 2
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

### § 31

Dla jednostek terenowych MN 27, MN 28, MN 29, MN 30 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;
2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m <sup>2</sup> – 40%
2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m <sup>2</sup> – 30%
3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 550 m <sup>2</sup>
5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski
6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym
7) linie zabudowy według rysunku planu
8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m <sup>2</sup> , maksymalna wysokość zabudowy - 10 m
9) obowiązek realizacji dachu spadzistego
10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3
11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych
12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup>
13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce MN 30 - dla budynku o wartościach historyczno-architektonicznych, oznaczonego na rysunku planu – warunki zgodnie z § 10 ust. 2
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną

zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

§ 32

Dla jednostki terenowej MN 31 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;
- 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 40%
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
- 4) zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę
- 5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski
- 6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym
- 7) linie zabudowy według rysunku planu
- 8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m
- 9) obowiązek realizacji dachu spadzistego
- 10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3
- 11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych
- 12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>
- 13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5
- 14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3

3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną

zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

§ 33

Dla jednostki terenowej MN 32 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne

<p>oraz. dojścia, podjazdy, podwórze, budynki gospodarcze i garaże, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także dopuszczone towarzyszące usługi;</p> <p>2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane jako odrębne budynki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, tylko dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> – 40%</li> <li>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 30%</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>4) zasady tworzenia nowych działek budowlanych zgodnie z § 11, z tym że minimalna wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym (segmentem) – 550 m<sup>2</sup></li> <li>5) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski</li> <li>6) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym i bliźniaczym</li> <li>7) linie zabudowy według rysunku planu</li> <li>8) dla towarzyszących budynków usługowych: powierzchnia użytkowa nie większa niż 80 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m</li> <li>9) obowiązek realizacji dachu spadzistego</li> <li>10) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3</li> <li>11) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych</li> <li>12) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup></li> <li>13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5</li> <li>14) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3</li> </ol>
<p>3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują</p>
<p>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</p> <p>zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13</p>
<p>5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej</p> <p>urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1</p>



## § 34

Dla jednostek terenowych MNL 1, MNL 2, MNL 3, MNL 4, MNL 5, MNL 6, MNL 7, MNL 8, MNL 9 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach z zalesieniem – obejmująca tereny działek z przewagą gruntów stanowiących lasy lub z zadrzewieniem typu leśnego, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, wraz z zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej 2) Dopuszczalne: usługi – bez przesądzania ich profilu – spełniające warunki określone w § 2 pkt 19, realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%, przy czym zieleń leśna do zachowania w postaci nieprzekształconej; na działkach o powierzchni większej niż 2000 m <sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę i nieleśne zagospodarowanie terenu na części powierzchni działki nie przekraczającej 400 m <sup>2</sup> 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej pod zabudowę – 1500 m <sup>2</sup> 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m 4) możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków, z wykluczeniem zamiany dachu spadzistego na płaski 5) możliwość sytuowania zabudowy tylko w układzie wolnostojącym 6) linie zabudowy według rysunku planu 7) obowiązek realizacji dachu spadzistego 8) warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z § 9 ust. 3 9) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych 10) możliwość realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m <sup>2</sup> 11) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5 12) realizacja reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 ust. 3
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
1) w jednostkach MNL 2 i MNL 5 – zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od ul. Czwartaków (KD-Z) 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1

## § 35

Dla jednostek terenowych ZP 1, ZP 2 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: zieleń urządzonej – obejmująca tereny zieleni publicznej urządzonej o charakterze rekreacyjnym; rodzaj zagospodarowania terenu zieleni w jednostce - skwer
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%

2) obowiązuje ochrona szaty roślinnej o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewień
3) możliwość realizacji wyłącznie obiektów małej architektury typu: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, a także urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

### § 36

Dla jednostek terenowych ZP3 i ZP4 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: zieleń urządzona – obejmująca tereny zieleni publicznej urządzonej o charakterze rekreacyjnym; rodzaj zagospodarowania terenu zieleni w jednostce - skwer
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%
2) możliwość realizacji wyłącznie obiektów małej architektury typu: murki oporowe, chodniki, latarnie, siedziska, a także urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

### § 37

Dla jednostki terenowej ZP 5 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: zieleń urządzona – obejmująca teren zieleni publicznej urządzonej o charakterze rekreacyjnym – skwer z placem zabaw
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) cały teren jednostki ma być zagospodarowany jako ogólnodostępny skwer miejski
2) obowiązuje ochrona szaty roślinnej o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewień
3) ustala się realizację wyodrębnionego placu zabaw wyposażonego w stałe urządzenia rekreacyjne
4) możliwość realizacji wyłącznie obiektów małej architektury typu: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, wodotryski, elementy rzeźbiarskie oraz urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

## § 38

Dla jednostki terenowej KP-1 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: ciąg pieszy
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
ustala się urządzenie terenu jako chodnika łączącego ciąg pieszo-jezdny 20 KDP-J z ul. Czwartaków, z poboczem w postaci pasa zieleni urządzonej
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

## § 39

Dla jednostki terenowej KD-KM 1 ustala się:

1. Przeznaczenie terenu
Podstawowe: teren urządzeń komunikacji miejskiej – pętla autobusowa;
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) zagospodarowanie jednostki jako terenu pętli dla autobusów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych dla dróg publicznych; elementy zagospodarowania – jezdnie, chodniki, trawniki
2) możliwość realizacji jednego kiosku o powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m <sup>2</sup> oraz obiektów małej architektury typu: wiaty przystankowe, ławki, zadaszenia, latarnie
3) zakaz realizacji reklam
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
nie występują
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usuwanie odpadów – zgodnie z § 13

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 40**

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

##### **§ 41**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### **§ 42**

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

Przewodniczący Rady m. st. Warszawy