

UCHWAŁA Nr 342/XXXVII/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU  
z dnia 03.06.2013r.

zmiany wprowadzone uchwałą nr ...../2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia .....2019 oznaczono kolorem  
czerwonym  
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK -  
SEKCJA F1 OBRĘB JADWISIN

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. poz. 647; z 2012 r. z późn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr 122/XIII/2011 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock”, uchwalonego uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 roku wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 roku (tekst jednolity), uchwała się, co następuje:*

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Zakres i zasady obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar wyznaczony granicą obrębu Jadwisin z wyłączeniem działek ewidencyjnych o numerach: 51/12; 51/26; 51/27.
2. Granica obszaru objętego planem, o którym mowa w pkt 1 określona została na rysunku planu.
3. Wskazuje się granice terenów zamkniętych, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.
4. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 3.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz

- zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
  - 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 12) granice terenów zamkniętych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

#### § 4.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną;
- 6) granica założenia pałacowo-parkowego w Zegrzu;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin;
- 8) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej ~~wraz z numerem stanowiska archeologicznego~~;
- 9) budynki o wartościach historycznych;
- 10) kapliczki i krzyże;
- 11) aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe;
- 12) drzewa szczególnie wartościowe;
- 13) ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 14) obszary zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy;
- 15) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
- 16) pasaże wewnątrz terenów zabudowy;
- 17) ozdobne obiekty małej architektury;
- 18) powierzchnie dróg wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 19) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) granice rezerwatów;
- 3) granice otulin rezerwatów;
- 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) pomniki przyrody ze strefą ochrony;
- ~~6) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;~~
- 6a) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone w oparciu o mapy zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 6b) granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin,
- 7) strefa bezpieczeństwa strzelnicy;
- 8) granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 9) granice terenów zamkniętych;
- 10) granica administracyjna Gminy Serock;
- 11) zbiorniki wodne;
- 12) dojścia piesze do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego
- 13) wymiarowanie wybranych odległości, podane w metrach.

## § 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej przebudowy i remontu; nadbudowa, rozbudowa możliwa jest przy zachowaniu istniejących parametrów: liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu;
- 2) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek jednorodzinny, który przylega do drugiego budynku jednorodzinnego o podobnych gabarytach ścianą oddzielenia przeciwpożarowego, a pozostałe trzy elewacje budynku są usytuowane swobodnie;
- 3) **budynku w zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym, w którym dwie ściany zewnętrzne będące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna będąca ścianą oddzielenia przeciwpożarowego przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje;
- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 10°;
- 6) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10°;
- 7) ~~**intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, rozumiany jako udział sumarycznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej;~~
- 8) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie planu lub tą, dla której wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 9) **miejscu postojowym** – rozumie się przez to miejsca do parkowania urządzone w poziomie terenu, stanowiska w garażach oraz na podjazdach do garaży;
- 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku, planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia w rzucie nie będzie większa niż 5 m<sup>2</sup> oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 12) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza tę linię oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe oraz grunt rodzimy, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością;
- 14) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określone przeznaczenie działki budowlanej lub takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy co najmniej 60 % powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; w przypadku terenów o przeznaczeniu podstawowym: zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji, 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 17) **reklamach** - należy przez to rozumieć tablice i urządzenia reklamowe;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu,

- wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu, zgodnie z rysunkiem planu, składającym się z literowego symbolu przeznaczenia i numeru terenu;
- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje, ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
  - 20) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki, obiekty lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki budowlanej;
  - 22) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;
  - 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 2

#### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

##### § 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **MN** o numerach od **1** do **8**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **UMN** o numerach od **1** do **5**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MNI** o numerach od **1** do **4**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **MW** o numerach od **1** do **6**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MWU** o numerach od **1** do **10**;
- 7) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **UMW** o numerach **1** i **2**;
- 8) teren zabudowy rekreacyjnej oznaczony symbolem terenu **UTR1**;
- 9) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami terenu: **U** o numerach od **1** do **11**;
- 10) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami terenu: **UO** o numerach od **1** do **3** ;
- 11) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami terenu: **US** o numerach **1** i **2**;
- 12) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczone symbolami terenu **USO** o numerach **1** i **2**;
- 13) tereny zabudowy usług turystyki oznaczone symbolami terenu: **UT** o numerach od **1** do **10**;
- 14) tereny zabudowy usług nauki, oznaczone symbolami terenu: **UN** o numerach **1** i **2**;
- 15) tereny zieleni urządzonej z usługami oznaczone symbolami terenu: **ZPU** o numerach od **1** do **3**;
- 16) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami terenu: **ZP** o numerach **1** i **2**;
- 17) tereny rodzinnych ogrodów działkowych oznaczone symbolami terenu: **ZD** o numerach **1** i **2**;
- 18) tereny lasów oznaczone symbolami terenu: **ZL** o numerach od **1** do **4**;
- 19) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami terenu: **ZN** o numerach od **1** do **4**;
- 20) teren rolny oznaczony symbolem terenu **R1**;
- 21) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolami terenu: **KS** o numerach od **1** do **5**;

- 22) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami terenu: **WS** o numerach od **1** do **3**;
- 23) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem terenu **IK1**;
- 24) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami terenu: **KDGP** o numerach od **1** do **3**;
- 25) teren drogi publicznej klasy technicznej drogi zbiorczej oznaczony symbolem terenu **KDZ1**;
- 26) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi lokalnej, oznaczone symbolami terenu: **KDL** o numerach od **1** do **8**;
- 27) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi dojazdowej, oznaczone symbolami terenu: **KDD** o numerach od **1** do **36**;
- 28) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami terenu: **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**.

#### § 7.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:
  - 1) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **UO** o numerach od **1** do **3**, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
  - 2) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **WS** o numerach od **1** do **3**, jako tereny przeznaczone do utrzymania i regulacji zbiorników i innych urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
  - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **ZP** o numerach **1** i **2**, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych;
  - 4) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem terenu **IK1**, jako teren przeznaczony pod budowę oraz utrzymywanie publicznych urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
  - 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenu: **KDGP** o numerach od **1** do **3**, **KDZ1**, **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami planu,
  - 6) tereny usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **USO** o numerach od **1** do **2**, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych.
2. Dopuszcza się, na terenie planu, lokalizację inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
  - a) nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni,
  - b) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 6 m wysokości,
  - c) lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą mieć więcej niż wysokość dopuszczalnej zabudowy, przy czym na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1**, **2** i **3** dopuszcza się lokalizację słupów reklamowych o wysokości do 27 m;
- 2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych mogą być umieszczane na elewacjach budynków, jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0.5 m<sup>2</sup> lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

#### § 9.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie cokołów lub fundamentów;
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
- 4) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,2 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt;
- 5) minimalna odległość ogrodzenia od gazociągu - 0,5 m;
- 6) przy budowie ogrodzeń w granicach obszarów zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozów i stoków skarpy, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się realizację wyłącznie fundamentów punktowych.

#### § 10.

Na rysunku planu wyznacza się:

- 1) oznaczeniem graficznym „pasaże wewnątrz terenów zabudowy”, działki przez które w projektach zagospodarowania, należy zapewnić przejście dla pieszych, łączące wskazane przyległe drogi;
- 2) symbolem „ozdobne obiekty małej architektury”, działki na których musi być zlokalizowany obiekt małej architektury służący podkreśleniu reprezentacyjności miejsca, w szczególności pomnik lub fontanna, przy czym dopuszcza się również realizację innych obiektów małej architektury na innych terenach.

### Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 11.

Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) pozostałość dworska w Zegrzynku z dworem wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1123/198/59 – ruiny „Dworku Szaniawskiego”;
- 2) pałac w Jadwisinie z II połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1039/305.

#### § 12.

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 52-66/61, 52-66/62, 52-66/113, 52-66/115), w formie stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej, wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych numerem ewidencyjnym AZP,

~~Wyznacza się, na rysunku planu, „granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego”. W obrębie wyżej wymienionych stref grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.~~

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin” określoną na rysunku planu; wszelkie roboty budowlane prowadzone przy obiektach i na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz objętych ochroną w planie, znajdujących się w obrębie wyżej wymienionej strefy należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wyznacza się „granice założenia pałacowo-parkowego w Zegrzu” określoną na rysunku planu, obejmującą część terenu oznaczonego symbolem terenu **UT8**; wszelkie roboty budowlane i zmiany w sposobie zagospodarowania działek położonych w obrębie wyżej wymienionych granic należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną, wskazane na rysunku planu; wszelkie roboty

budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i zmiany w sposobie zagospodarowania działek mające wpływ na wygląd tych obiektów oraz lokalizowanie reklam bez względu na rodzaj nośnika należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 4) wyznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną budynki o wartościach historycznych, dla których:
  - a) ustala się:
    - zachowanie charakteru elewacji i bryły, wysokości budynków i nachylenie kąta połąci dachowych;
    - zachowanie lub odtworzenie, w przypadku remontu lub termomodernizacji, detalu architektonicznego: gzymsu koronującego, portali, parapetów, profilowanych płyt balkonów i balkoników, ozdobnych balustrad;
    - stosowanie gładkiej faktury tynku;
    - stosowanie jednolitej stonowanej kolorystyki elewacji z wyróżnieniem detali architektonicznych;
    - utrzymanie pokrycia dachu i obróbek blacharskich w kolorze typowym dla danej części zespołu zabudowy, a w przypadku wymiany pokrycia dachu na blacho dachówkę – kolor blacho dachówki ceglasty;
    - stosowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
  - b) dopuszcza się:
    - adaptację poddaszy na cele mieszkalne z zachowaniem spadków głównych połąci dachowych i gzymsu koronującego;
    - wprowadzenie lukarn przekrytych płaskim daszkiem w układzie dostosowanym do kompozycji elewacji, od strony jej dłuższej części, z wyłączeniem skrajnych osi od strony ścian szczytowych, w połąciach od strony ścian szczytowych należy stosować okna połąciowe, należy zachować jednolitą formę lukarn i zasadę ich rozmieszczenia dla wszystkich budynków z adaptowanymi poddaszami;
    - wykonanie daszków nad górnymi balkonami – wyłącznie na wspornikach – odsunięte od gzymsu;
    - portale przy wejściach do klatek schodowych – wyłącznie uzupełnienie obróbek blacharskich o rynienki.
- 5) wyznacza się, na rysunku planu, kapliczki i krzyże, dla których ustala się nakaz zachowania lokalizacji w ich obecnym miejscu usytuowania lub ich przesunięcie - zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 13.**

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące szczególne formy ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) rezerwat przyrody pod nazwą „Wąwóz Szaniawskiego”,
  - 2) rezerwat przyrody pod nazwą „Jadwisin”,
  - 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, obejmujący obszar planu z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem terenu **KDGP1** i fragmentów drogi oznaczonej symbolem terenu **KDGP2**, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
  - 4) pomniki przyrody, wskazane na rysunku planu, wraz ze strefą ochronną w odległości 15 m od pnia drzewa.
2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust.1 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

#### **§ 14.**

1. Wyznacza się „obszary zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy”, w obrębie których:
  - 1) w przypadku realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, należy uwzględnić możliwość występowania złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych oraz ruchów masowych ziemi;
  - 2) elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia ruchami masowymi ziemi;
  - 3) zabrania się usuwania zadrzewień, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub

- naprawy urządzeń wodnych oraz z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu, poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym.
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 1 obowiązują, także dla nowych budynków realizowanych w odległości do 30 m od granicy „obszarów zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozów i stoków skarpy”.

#### § 15.

1. Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w oparciu o mapy zagrożenia powodzią.
2. W ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:
  - 1) obszary na których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
  - 2) obszary na których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,na terenie których obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
3. Ustalenia zawarte w ust. 2 mają zastosowanie dla wyznaczonych planem terenów funkcjonalnych: MWU9, U11, UT1, UT4, UT5, UT8, UT10, UTR1, KDL8, KDP3, ZL1, ZN2, ZN3, ZN4, WS1 i WS2”.

~~Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.~~

#### §15a

Wskazuje się granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z prawem geologicznym i górniczym.

#### § 16.

Wyznacza się, na rysunku planu, i obejmuje ochroną „aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe”, dla których:

- 1) zakazuje się wprowadzania powierzchni całkowicie nieprzepuszczalnych dla wody poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się możliwość nasadzeń uzupełniających poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych;
- 3) zakazuje się wycinki drzew posiadających obwód powyżej 2 m, na wysokości 1,3 m nad poziomem terenu, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia.

#### § 17.

Wyznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną „drzewa szczególnie wartościowe”, dla których ustala się:

- 1) zakaz wycinki tych drzew, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 2) obowiązek uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu.

#### § 18.

1. W zakresie zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji i usług oraz podwyższenia standardów krajobrazowych, wyznacza się lokalizację „ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym”.
2. W miejscach, w których na rysunku planu wyznaczono lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy czym dopuszcza się wycinkę jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnienie ciągów poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych, podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni;
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu przy ciągach zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt;
  - 3) nakaz uwzględnienia tych ciągów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji;
  - 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i miejsc do magazynowania odpadów;
  - 5) możliwość przerwania ciągłości ciągu zieleni poprzez przejścia, przejazdy, sieci i urządzenia



infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia.

#### § 19.

1. W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Plan wskazuje kwalifikację poszczególnych terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MN, MNI, MW**;
  - 2) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MNU, UMN, MWU, UMW**;
  - 3) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **UO, USO**;
  - 4) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZP, ZPU, US, UT, UTR, ZD**.

### Rozdział 6

#### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

#### § 20.

Wskazuje się, na rysunku planu, granicę „strefy bezpieczeństwa strzelnicy”. Na terenie strefy bezpieczeństwa strzelnicy obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących strzelnic garnizonowych.

### Rozdział 7

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 21.

Jako podstawowy układ komunikacji drogowej na obszarze planu wskazuje się drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**.

#### § 22.

Jako powiązania podstawowego układu sieci komunikacji drogowej wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym wskazuje się drogi oznaczone symbolami terenu **KDGP** o numerach od **1 do 3** i **KDZ1**.

#### § 23.

1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami terenu **KDW** o numerach od **1 do 15 oraz od 17 do 39** oraz tereny wyposażone w ścieżki rowerowe.
2. Dopuszcza się realizację innych niż oznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### § 24.

Dostęp do drogi publicznej dla istniejących i nowo wydzielonych działek budowlanych, na poszczególnych terenach, należy realizować przede wszystkim poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz drogi wewnętrzne, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

#### § 25.

Wyznacza się na rysunku planu „powierzchnie dróg wymagające specjalnego opracowania posadzki”; są to fragmenty dróg publicznych, dla których ustala się obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu, projektów posadzki i małej architektury.

## § 26.

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby i lokalizacji miejsc postojowych:

- 1) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
- 3) dla funkcji z zakresu usług oświaty należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz co najmniej 3 miejsca ogólnie dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów;
- 4) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3;
- 5) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimalnie 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych i 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
- 6) dla funkcji zabudowy rekreacyjnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) dla funkcji ogrodów działkowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni ogrodu działkowego;
- 8) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc postojowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

## § 27.

1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz objekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

## § 28.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie obiektów budowlanych, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych przewodów sieci wodociągowej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie użytkowania istniejących podziemnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia w wodę.

## § 29.

Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne, docelowo, należy odprowadzać siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków; nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 3) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach

- odrębnych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
  - 6) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni powyżej 100m<sup>2</sup> muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
  - 7) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do istniejących rowów i studni chłonnych jest możliwe po uprzednim ich podczyszczeniu;
  - 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **MWU10** dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, z dachów budynków, chodników i dróg, na teren **WS3** na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### § 30.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii poniżej 100 kW lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

#### § 31.

Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz źródeł indywidualnych;
- 2) realizacja sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

#### § 32.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100kW;
- 4) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach, prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach.

#### § 33.

Zasady gospodarki odpadami:

- 1) usuwanie odpadów realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U**, **UT**, **UMW**, **MWU**, **MW**, przy czym na każdym terenie powinno znajdować się przynajmniej jedno takie miejsce;
- 3) w zakresie magazynowania odpadów, na całym obszarze planu, dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami;
- 4) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk, w tym również złomowisk oraz realizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

### **Rozdział 9** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### § 34.

Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

## DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 10

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MN o numerach od 1 do 8

##### § 35.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MN** o numerach **od 1 do 8** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
  - d) dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - e) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,4~~, **0,6**
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,1~~, **0,2**
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 50%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MN** o numerach **od 1 do 7**,
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **MN8**,
    - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 9 m dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MN** o numerach **1** oraz **od 3 do 7**,
    - 11 m dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MN** o numerach **2 i 8**,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków na terenach oznaczonych symbolem terenu **MN** o numerach **od 1 do 5** oraz **7 i 8**,
  - g) zakazuje się lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
  - h) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - i) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - j) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - k) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 25 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **MN7**,
    - 18 m na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN**;
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem terenu **MN7**,

- 900 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN**;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 11

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20 oraz od 22 do 50

#### § 36.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNU** o numerach od 1 do 20 oraz od 22 do 50 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
  - d) budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalno-usługowe mogą być realizowane w formie wolnostojącej lub bliźniaczej; przy realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy działki,
  - e) na terenie **MNU49** nowo realizowane budynki mieszkalne nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej terenu KDGP2,
  - f) funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące,
  - g) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - h) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
  - i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - j) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - k) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
  - l) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - m) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - ~~0,4~~ **0,8** na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach od 1 do 20, od 22 do 26, od 28 do 38, od 43 do 45 oraz od 47 do 49,
    - ~~0,3~~ **0,6** na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach 27 i od 39 do 42 oraz 46 i 50;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,05~~ **0,1**
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach od 1 do 26, od 28 do 38, od 43 do 45 oraz od 47 do 49,
    - 60% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach 27 i od 39 do 42 oraz 46 i 50,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach od 1 do 26, od 28 do 38 oraz 49,
    - 2 dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, na terenach oznaczonych

- symbolami terenu **MNU** o numerach **27 i od 39 do 48 i 50**,
- 1 dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- 12 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,
  - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków, na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27, od 39 do 42 oraz 46 i 50**,
- g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
- i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej:
    - 20 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27, od 39 do 42 i 46**,
    - 18 m na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**,
  - b) minimalna szerokość frontu działki dla budynku z zabudowie bliźniaczej - 14 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej:
    - 900 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27, od 39 do 42 i 46**,
    - 800 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**,
  - d) minimalna powierzchnia działki dla budynku z zabudowie bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,
  - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. c;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24, przy czym ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi **KDD11** na tereny oznaczone symbolami terenu **MNU** o numerach **15 i 16**, z wyjątkiem działki ewidencyjnej o numerze 52/30.

## Rozdział 12

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMN** o numerach od 1 do 5

#### § 37.

~~Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMN** o numerach od 1 do 4 ustala się:~~

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMN** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

- 1) ~~przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w przypadku terenu **UMN 2** wyłącznie z zakresu oświaty, kultury, turystyki, rekreacji, gastronomii i administracji;~~  
przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w przypadku terenu **UMN2** i terenu **UMN5** wyłącznie z zakresu oświaty, kultury, turystyki, rekreacji, gastronomii i administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) ~~dopuszcza się, na terenie **UMN1**, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,~~  
dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami terenów **UMN1** i **UMN5**, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - d) ~~funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,~~  
funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, a w przypadku terenu **UMN5** również jako budynki wolnostojące,

- e) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach wyłącznie składowych i magazynowych,
  - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ~~maksymalna intensywność zabudowy— 0,5,~~
  - b) ~~minimalna intensywność zabudowy—0,05,~~
  - c) ~~minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:  
—25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4,**  
—40% na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**~~
  - d) ~~maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:  
— 2 dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**  
— 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4,**  
— 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;~~
  - e) ~~maksymalna wysokość zabudowy:  
— 10 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**  
— 12 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4,**  
— 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,~~
  - f) ~~zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**~~
  - g) ~~dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,~~
  - h) ~~pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,~~
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach od 1 do 4,
  - aa) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5,**
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 ,”
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenów **UMN** o numerach **1, 3, 4,**
    - 40% na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**
    - 70% na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5,**
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5,**
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4,**
    - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**
    - 11 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5,**
    - 12 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4,**
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2,**

- g) dla terenów oznaczonych symbolami terenu **UMN1- UMN4** dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- ga) dla terenu oznaczonego symbolem terenu **UMN5** dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, a także dachy płaskie, których powierzchnia będzie wynosiła nie więcej niż 30% wszystkich połaci dachowych projektowanych w budynku
- h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy układanej metodą na rąbek, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, w tym w kolorze ocynku,;
- i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit.b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

### Rozdział 13

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNI** o numerach od 1 do 4

##### § 38.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNI** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynek należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
  - c) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy w formie budynków w zabudowie szeregowej,
  - d) funkcja usługowa, w postaci wyłącznie usług nieuciążliwych, może być realizowana w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
  - e) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - g) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - h) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,4~~ **0,8**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,2-0,4~~,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 40%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów



- pastelowych,
- i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki – 8 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 300 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
  - 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 14

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MW o numerach od 1 do 6

#### § 39.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MW** o numerach **od 1 do 6** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) uzupełniająca funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach **1 i 3** stacje transformatorowe należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku,
  - f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - g) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - h) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,5~~, 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,2~~, 0,2,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach od 1 do 3 oraz 5, 6,
    - 30% na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW4**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW3**,
    - 4 na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1, 2 oraz od 4 do 6,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 5 i 6,
    - 16 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1, 2 i 4,
    - 12 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW3**,
  - f) zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW4**,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki:
  - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach **2, 3, 5, 6**,
  - 30 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach **1 i 4**,
- b) minimalna powierzchnia działki:
  - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach **2, 3, 5, 6**,
  - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach **1 i 4**,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

## Rozdział 15

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MWU** o numerach od 1 do 10

#### § 40.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MWU** o numerach **od 1 do 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące,
  - e) na terenach **MWU5** i **MWU10** dopuszcza się realizację zabudowy usługowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na tym terenie,
  - f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - g) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - h) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu **MWU5**, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>,
  - i) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
  - j) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - k) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ~~maksymalna intensywność zabudowy—0,5,~~
  - b) ~~minimalna intensywność zabudowy—0,2,~~
    - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0, dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami **6 i 8**,
    - aa) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami **5, 7 i 9**,
    - ab) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami od **1 do 3** oraz numerem **10**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,4
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach: **2** oraz od **5 do 9**,
    - 30% na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MWU** o numerach: **1, 3 i 10**,
    - 40% na terenie oznaczonym symbolem terenu **MWU4**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **6** do **9**,
- 16 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **1** do **5** i **MWU10**,
- f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
- h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **5** do **9** i **MWU10**,
    - 30 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **1** do **4**,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **5** do **9** i **MWU10**,
    - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **1** do **4**,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

## Rozdział 16

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMW** o numerach **1** i **2**

#### § 41.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMW** o numerach **1** i **2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) uzupełniająca funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, jako wolnostojące budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe; przy czym lokale mieszkalne nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej terenu KDGP2,
  - d) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach wyłącznie składowych i magazynowych,
  - h) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,5~~ **1,2**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,4~~ **0,2**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 25%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi

- h) w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 17

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy rekreacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem UTR1

#### § 42.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **UTR1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek rekreacji indywidualnej,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,3~~ 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,02~~ 0,05,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 60%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków,
  - g) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - h) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 18

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu U o numerach od 1 do 10

### § 43.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **U** o numerach od **1 do 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) zabudowę mieszkaniową należy realizować w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 20% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
  - e) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - h) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach wyłącznie składowych i magazynowych,
  - i) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,5~~ 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,04~~ 0,05,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach od **2 do 5** i od **7 do 10**,
    - 3 na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach **1 i 6**,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach od **2 do 5** i od **7 do 10**,
    - 16 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach **1 i 6**,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 20 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **U** o numerze **2**,
    - 30 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: **1, 4, 5, 8, 10**,
    - 40 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: **3, 6, 7, 9**,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: **2, 5 i 8**,
    - 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: **1, 4, 9, 10**,
    - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: **3, 6, 7**,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt 5 lit. b);
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24, przy czym na terenie oznaczonym symbolem terenu **U1** nie dopuszcza się realizacji zjazdów bezpośrednio z drogi **KDGP2**.

## Rozdział 19 Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług

## oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu U11

### § 44.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **U11** jako terenu Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze objętego w całości strefą ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki, administracji, bankowości, kultury;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - b) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania fortu i charakteru zieleni,
  - c) nakazuje się rewaloryzację zieleni i likwidację zieleni ograniczającej czytelność struktury fortu i zagrażającej substancji zabytkowej,
  - d) nakazuje się zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w obrębie dziedzińców fortu, przy czym ich gabaryty nie mogą pogarszać czytelności układu przestrzennego i warunków ekspozycji fortu,
  - f) nakazuje się zharmonizowanie nowych obiektów z istniejącą zabudową w zakresie: skali, formy, materiału i kolorystyki,
  - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w sposób zakłócający historyczny układ przestrzenny i komunikacyjny fortu,
  - h) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i działania inwestycyjne realizowane na terenie oraz lokalizowanie reklam bez względu na rodzaj nośnika należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,2~~ **0,4**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,04~~ **0,01**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 75%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym budynki nie mogą przewyższać najwyższej położonej części fortu,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - f) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z historyczną parcelacją:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 250 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 28 ha,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**, przy czym nie dopuszcza się realizacji zjazdów bezpośrednio z drogi **KDL6**.

## Rozdział 20

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UO o numerach od 1 do 3

### § 45.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UO** o numerach od **1 do 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - f) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,4~~ **0,8**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,03~~ **0,05**,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - 3 dla budynków usług oświaty, na terenach oznaczonych symbolami terenu **UO** o numerach **1 i 2**,
  - 2 dla budynków usług oświaty, na terenie oznaczonym symbolem terenu **UO3**,
  - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 14 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UO** o numerach **1 i 2**,
  - 11 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **UO3**,
  - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
- g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
- h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

## Rozdział 21

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **US** o numerach **1 i 2**

#### § 46.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **US** o numerach **1 i 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży,
  - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych, przy czym dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji funkcji podstawowej,
  - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,4~~ **0,6**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,0-0,0~~,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,

- b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 22

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu USO i numerami 1 i 2

#### § 47.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **USO** i numerami **1 i 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty, usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, zdrowia, obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży,
  - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych, przy czym dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji funkcji podstawowej,
  - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9,
  - f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0 0,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 30% na terenie oznaczonym symbolem terenu **USO1**,
    - 60% na terenie oznaczonym symbolem terenu **USO2**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 23

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UT o numerach od 1 do 10



## § 48.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UT** o numerach od **1 do 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, zdrowia, rekreacji i gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2 do 6** oraz **8 i 9**,
  - b) usługi sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1, 5, 7, 8, 9, 10**;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem terenu **UT7**, gdzie zakazuje się realizacji budynków,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się, na terenie **UT5**, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - d) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** i od **4 do 6**,
  - f) na terenach **UT** od **2 do 6** zabudowę mieszkaniową należy realizować w postaci lokali mieszkalnych w budynkach o przeznaczeniu podstawowym, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 15% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
  - g) na terenach **UT8** i **UT9** dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej w postaci lokali mieszkalnych w budynkach o przeznaczeniu podstawowym lub w formie budynków wielorodzinnych, wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej,
  - h) na terenach **UT** o numerach od **2 do 6** oraz **8 i 9** dopuszcza się realizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe,
  - i) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych przy czym na terenie **UT10** dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych służących realizacji usług sportu i rekreacji,
  - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - ~~0,2~~ **0,3** na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
    - ~~0,4~~ **0,6** na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2 do 6**,
    - ~~0,5~~ **0,7** na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT8** o numerach **8 i 9**,
    - ~~0,02~~ **0,3** na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy:
    - 0,1 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **4 do 6** oraz **8 i 9**,
    - 0,02 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT** o numerach od **1 do 3**,
    - 0,0 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej:
    - 30 % na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** oraz **8 i 9**,
    - 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **4, 6**,
    - 50 % na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2, 3, 5**,
    - 60% na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **7 i 10**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 dla budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
    - 3 dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2 do 6, 8 i 9** oraz dla budynków mieszkalnych na terenach **UT** o numerach **8 i 9**,
    - 1 dla budynków usług turystyki, na terenie **UT10** oraz dla budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** i od **4 do 6**,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 8 m dla budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
  - 12 m dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **6**, **8** i **9** oraz dla budynków mieszkalnych na terenach **UT** o numerach **8** i **9**,
  - 6 m dla budynków usług turystyki, na terenie **UT10** oraz dla budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** i od **4** do **6**,
- f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - h) ~~pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w pałecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,~~ pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, a także materiałami dachówkopodobnymi w pałecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy układanej metodą na rąbek, w pałecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, w tym w kolorze ocynku,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki:
      - 40 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **1** do **7** oraz **10**,
      - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **8** i **9**,
    - b) minimalna powierzchnia działki:
      - 5000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
      - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **7** oraz **10**,
      - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **8** i **9**,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
  - 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

## Rozdział 24

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług nauki oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UN** o numerach **1** i **2**

#### § 49.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UN** o numerach **1** i **2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nauki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - d) dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej w postaci lokali mieszkalnych w budynkach o przeznaczeniu podstawowym lub w formie budynków wielorodzinnych, wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – ~~0,4~~ **0,6**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,01~~ **0,01**,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 25

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZPU o numerach od 1 do 3

#### § 50.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **ZPU** o numerach od **1 do 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii oraz sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - e) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: **0,5**,  
~~— 0,4 na terenach oznaczonych symbolami terenu ZPU o numerach 1 i 2,~~  
~~— 0,1 na terenie oznaczonym symbolem terenu ZPU3,~~
  - b) minimalna intensywność zabudowy – ~~0,0~~ **0,0**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu **ZPU** o numerach **1 i 2**,
    - 65% na terenie oznaczonym symbolem terenu **ZPU3**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczania budynków,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;

- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 26

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZP o numerach 1 i 2

#### § 51.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** o numerach **1 i 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury,
  - c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania istniejących dojazdów i dojazdów do działek,
  - d) na terenie **ZP2** nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego zbiornika wodnego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 11 000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 27

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZD o numerach 1 i 2

#### § 52.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD** o numerach **1 i 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki i altany należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację: budynku administracyjno-gospodarczego, miejsc postojowych, placów gospodarczych, terenów rekreacyjnych, ogrodów jordanowskich, hydroforni, sanitariatów, altan działkowych, zieleni ogrodowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0;
  - c) dopuszcza się realizację altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> oraz wysokości do 5 m przy dachach spadzistych i do 4 m przy dachach płaskich,
  - d) dopuszcza się, na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZD**, realizację wyłącznie jednego budynku administracyjno – gospodarczego związanego z funkcją terenu, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70 m<sup>2</sup> oraz maksymalnej wysokości 7 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%,

- f) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 80 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

### **Rozdział 28**

#### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZL o numerach od 1 do 4**

##### § 53.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** o numerach od **1** do **4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### **Rozdział 29**

#### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZN o numerach od 1 do 4**

##### § 54.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** o numerach od **1** do **4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, zadrzewienia;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZN** o numerach **1** i **2** - zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZN** o numerach **3** i **4**:
    - zakazuje się realizacji zabudowy,
    - dopuszcza się adaptację zabudowy,
    - dopuszcza się realizację: niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury,
    - na terenie **ZN3** dopuszcza się realizację dwóch obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem o funkcji usługowej, z zakresu: gastronomii, sportu i rekreacji, i handlu; o wysokości do 4 m i powierzchni całkowitej do 30m<sup>2</sup> każdy,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%.

### **Rozdział 30**

#### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu R1**

##### § 55.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z działalnością rolniczą,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

**Rozdział 31**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KS o numerach od 1 do 5**

§ 56.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KS** o numerach od **1** do **5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: na terenach oznaczonych symbolami **KS** o numerach **1** i **3** – usługi nieuciążliwe związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym myjnie samochodowe, usługi gastronomiczne, noclegowe i związane z serwisem samochodów;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) tereny oznaczone symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **3** przeznaczone są na realizację i utrzymanie stacji paliw wraz z usługami towarzyszącymi,
  - b) tereny oznaczone symbolami terenu **KS** o numerach **2** i **5** przeznaczone są na realizację i utrzymanie parkingów urządzonych w poziomie terenu,
  - c) teren oznaczony symbolem terenu **KS4** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie garaży,
  - d) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - g) na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **2** i **5** zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: **0,6**,  
~~— 0,3 na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **2**,~~  
~~— 0,6 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS4**,~~
  - b) minimalna intensywność zabudowy:
    - 0,03 na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1**, **3** i **4**,
    - 0,0 na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **2** i **5**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1**, **2** i **3**,
    - 30% na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **4** i **5**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 1 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS4**,
    - 2 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS1**,
    - 3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS3**,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **4**,
    - 12 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS3**,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **3**, miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 32

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu WS o numerach od 1 do 3

#### § 57.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **WS** o numerach **od 1 do 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację: demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz przystani wodnych, wypożyczalni sprzętu sportowego, kąpielisk i miejsc przeznaczonych do kąpeli oraz nawierzchni służących udostępnieniu brzegu tym celom,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
  - d) zakazuje się realizacji reklam,
  - e) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną,
  - f) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu.

## Rozdział 33

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu IK1

#### § 58.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **IK1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

## Rozdział 34

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenu KDGP o numerach od 1 do 3, KDZ1, KDL o numerach od 1 do 8, KDD o numerach od 1 do 36

#### § 59.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDGP** o numerach **od 1 do 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego;

- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
  - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7 m,
  - c) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - d) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
  
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **KDZ1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy technicznej drogi zbiorczej;
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
    - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m,
    - d) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi zbiorczej.
  
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDL** o numerach **od 1 do 8** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi lokalnej;
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
    - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
    - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
    - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
    - e) szerokość **jezdni pasa ruchu** nie mniejsza niż **2,5 m**,
    - f) **co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik.**
  
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami terenu **KDD** o numerach **od 1 do 36** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi dojazdowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
    - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
    - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
    - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
    - e) szerokość **jezdni pasa ruchu** nie mniejsza niż **2,25 m**,
    - f) ~~drogi oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **KDD** o numerach **od 1 do 3** i **od 6 do 36** – co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik,~~
    - g) drogę oznaczoną symbolem terenu **KDD11** należy urządzić w taki sposób, aby zachowana została ciągłość alei oznaczonej na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przecięcie alei w celu realizacji zjazdu na działkę ewidencyjną o numerze 52/30,
    - h) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **KDD** o numerach **4 i 5** - dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,
    - i) na terenie drogi **KDD7** dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków.

## Rozdział 35

### Przeznaczenie i zagospodarowanie

**terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach od 1 do 15 oraz od 17 do 39, innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz terenów wyposażonych w ścieżki rowerowe**

#### § 60.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach **od 1 do 15 oraz od 17 do 39** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) zasady zagospodarowania:



- a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury,
  - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
  - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,
  - f) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - g) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - h) **dopuszcza się realizację dróg o szerokości jezdni nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde.**
2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
  - 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m;
  - 3) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - 5) **dopuszcza się realizację dróg o szerokości jezdni nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde.**
3. Na terenach wyposażonych w ścieżki rowerowe ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- 1) wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi i tereny, które muszą być wyposażone w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów;
  - 2) szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
    - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
    - b) 2 m - dla ścieżek dwukierunkowych;
  - 3) szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż **2,5 m**.
    - ~~a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,~~
    - ~~b) 3 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.~~

## DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 61.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

### § 62.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **MN** o numerach od **1** do **8**; **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50**; **UMN** o numerach od **1** do **4**; **MNI** o numerach od **1** do **4**; **MW** o numerach od **1** do **6**, **MWU** o numerach od **1** do **10**, **UMW** o numerach **1** i **2**, **UTR1**, **U** o numerach od **1** do **11**; **US** o numerach **1** i **2**; **USO1**; **UT** o numerach od **1** do **10**; **ZPU** o numerach **od 1 do 3**; **KS** o numerach od **1 do 5**;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **IK1**, **UO** o numerach od **1** do **3**, **UN** o numerach **1** i **2**; **ZP** o numerach **1** i **2**; **R1**; **ZD** o numerach **1** i **2**; **ZL** o numerach od **1** do **4**; **ZN** o numerach od **1** do **4**; **WS** o numerach od **1** do **3**, **KDGP** o numerach od **1** do **3**, **KDZ1**, **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**; **KDW** o numerach od **1 do 15** oraz od **17 do 39**.

§ 63.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Serock.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.