

(PROJEKT)  
wrzesień 2023 r.

**UCHWAŁA Nr .../.../2023  
RADY MIASTA PRUSZKOWA**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa - „Wyględówek: sport i rekreacja”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 zm.: poz. 572, 1463), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 zm.: 1506) oraz uchwały Nr XLI.417.2021 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa - „Wyględówek: sport i rekreacja”, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ 1  
Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa - „Wyględówek: sport i rekreacja”, zwany dalej „planem”.

**§2.** Plan obejmuje część obszaru miasta Pruszkowa, którego granice są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§3.** Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

**§4.1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 6) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 7) ciągi piesze – ścieżki piesze
  - 8) ponadlokalny ciąg ekologiczny;
  - 9) istniejące budynki garaży – do zachowania;
  - 10) skanalizowany odcinek rowu WR (doprowadzalnik).
3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 2) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - 3) granica i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 5) granica strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu;
  - 6) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;
  - 7) granica terenu kolejowego WKD poza obszarem planu;
  - 8) granica sytuowania budynków, budowli od terenu kolejowego.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 5.1. 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, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
  - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie występują:
- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
  - 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie został uchwalony.

#### §6.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Z wyjątkiem granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
  - e) ustalenia lit. a, b, c i d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenów;
- 5) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona–

wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych;

- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 12) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urzędzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi oświaty, hotelowe, usługi handlu (do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteka, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze. Zakazuje się realizacji usług naprawczych z zakresu motoryzacji, składów, magazynów i stacji paliw;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu

publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 15) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn.zm.).

2. Inne pojęcia i definicje nie wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

## **Rozdział 2**

### **W zakresie przeznaczenie terenów**

§7.1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych oznaczeniem porządkowym oraz symbolem literowym przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji - **US-U**;
  - 2) teren usług sportu i zieleni urządzonej – **US/ZP**;
  - 3) teren usług sportu i zieleni – **US-Z**;
  - 4) teren ogrodu działkowego- **ZD**;
  - 5) teren lasu- **LS**;
  - 6) teren wód powierzchniowych – rów **WR**;
  - 7) teren wód powierzchniowych – staw **WS**;
  - 8) teren dojazdowych dróg publicznych – **KDD**;
  - 9) teren ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
  - 10) teren ciągu pieszego –**KP**;
  - 11) teren drogi wewnętrznej - **KDW**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się odpowiednio przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz przeznaczenie towarzyszące.
3. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony myślnikiem oznacza równorzędność albo wymiennność każdej z funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza dopuszczenie funkcji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:
- 1) teren usług sportu i zieleni urządzonej **US/ZP** oraz tereny usług sportu i zieleni **US-Z** - jako tereny kultury fizycznej i turystyki, w tym tereny rekreacyjne i urządzeń sportowych oraz zieleni gminnej i zadrzewień;
  - 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KPJ**, teren publicznego ciągu pieszego **KP** oraz teren drogi wewnętrznej **KDW** – jako służących budowie, utrzymaniu i wykonywaniu robót publicznych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
6. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
8. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

9. Ustalenia tekstu uchwały oraz rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
10. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

### **Rozdział 3**

#### **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§8.1.** Ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków, terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych.
3. Ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - 1) z uwzględnieniem § 6 ust. 1 pkt 4, ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) dopuszcza się zachowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla istniejących budynków garaży, a dla pozostałych działek budowlanych dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży;
  - 3) dla istniejących budynków garaży zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego dopuszcza się remont, przebudowę tych budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów; nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy; jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
  - 4) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki budowlanej, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
  - 5) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów. Z wyjątkiem istniejących budynków garaży dopuszcza się rozbudowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Określa się zasady kształtowania kolorystyki budynków i pokrycia dachów:

- 1) na działce budowlanej nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 3) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej;
- 5) dopuszcza się przeszklenia elewacji oraz dachu budynku,
- 6) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) nakazuje się ujednoczenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych (powyżej 12°) budynków:
  - a) zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
  - b) przylegających do siebie ścianami w istniejącej zabudowie zblźnionzonej.
5. Określa się geometrię dachów:
  - 1) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połączonych;
  - 2) dopuszcza się dachy płaskie do 12°;
  - 3) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług;
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków.

#### **Rozdział 4**

### **W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

- §9.1.** Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.
  3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: dróg publicznych, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury, a także określonego w planie przeznaczenia.
  4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
  5. Zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód.

6. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej.
7. Nakazuje się zapewnianie wodom odprowadzonym z powierzchni utwardzonych komunikacji odpowiedniego podczyszczenia wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
8. Ustala się obowiązek zachowania, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu określa się odpowiednie standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) ustala się stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi nakazuje się zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
  - 4) ustala się ograniczenie poziomów hałasu i wibracji przekraczających dopuszczalne poziomy do granic działki budowlanej, na której są wytwarzane;
  - 5) na działkach bezpośrednio przylegających do dróg KDD oraz przylegających do terenu WKD (terenu kolejowego poza obszarem planu) nakazuje się realizację zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwości poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających utrzymanie standardów ochrony przed hałasem.
9. Ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej oraz nakazuje się utrzymanie drzewostanu, na co najmniej 50% tej powierzchni biologicznie czynnej.
10. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenie zieleni w ponadlokalnym ciągu ekologicznym.
11. Zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.
12. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 5**

### **W zakresie obszarów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

**§10.1** W oznaczonej na rysunku planu strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K ustala się nakaz uwzględniania przepisów rozporządzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 15 oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i środowiska.



2. Obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące czynnej ochrony dla tego obszaru.
3. Wskazuje się w terenach planu, położone w całości lub w części:
  - 1) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 2) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - 3) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1 i 2 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;
  - 5) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych;
  - 6) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w pkt 3, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzi, w tym z dopuszczeniem zbiorników retencyjnych.

## **Rozdział 6**

### **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§11.1.** W obszarze planu: nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości, ustala się minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

## **Rozdział 7**

### **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

**§12.1.** Zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.

2. Oznacza się na rysunku planu stacje elektroenergetyczne 15/0,4kV z dopuszczeniem ich przełożenia w wyznaczonej granicy pasa technologicznego w okresie nie dłuższym niż 15 lat.
3. Oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV oraz granice pasów technologicznych:
  - 1) w pasie technologicznym (po 5 m w każdą stronę) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew;

- 2) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii elektroenergetycznej ustalonych w przepisach odrębnych przy realizacji pozostałych obiektów budowlanych;
- 3) w pasie technologicznym dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) ustala się lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznej z infrastrukturą techniczną, z ciągiem pieszym z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.
4. W oznaczonej na rysunku planu strefie 12,0 m od granicy lasu, na terenie której, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowlanego, obowiązują ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością budynków od granicy lasu.
5. Wyznacza się teren tzw. doprowadzalnika - rowu otwartego i skanalizowanego rowu WR:
  - 1) ustala się zachowanie ciągłości i sprawności funkcjonowania rowu otwartego jako terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WR oraz oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem skanalizowany odcinek rowu WR oraz ustala się odsunięcie zabudowy na odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się realizację mostków i przepustów w terenie WR;
  - 3) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego rowu WR, w tym również przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.
6. Wskazuje się granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz ustala się:
  - 1) sytuowanie nowych budowli, budynków, w sąsiedztwie terenu kolejowego wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego (10 m od granicy terenów kolejowych nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru);
  - 2) sytuowanie drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych, 20 m od granicy obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
7. Nakazuje się, że potencjalne przeszkody lotnicze, obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 90 m nad poziom terenu, wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **§13.1. Zasady uzbrojenia terenu:**

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, wymianę/przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) budowa, rozbudowa, przełożenie oraz przebudowa istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 3) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpienie kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub drogi, w terenie drogi wewnętrznej, ciągu pieszo - jezdni oraz w dojazdach; dopuszczenie nie dotyczy gruntu LS;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji; dopuszczenie nie dotyczy gruntu LS;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m;
- 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
- 8) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 9) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

## 2. Zasady obsługi:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu,
  - c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – 80 mm,
  - d) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty podziemne DN 80 lub w wyjątkowych przypadkach nadziemne DN 80 oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Dla usług zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych, w tym z uzupełniających źródeł wody,
  - e) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - f) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla sieci grawitacyjnej lub 40 mm dla przewodów tłocznych, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,

- b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
  - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów – należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w miejscu ich powstawania,
  - b) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 300 mm,
  - c) ustala się zachowanie urządzeń kanalizacji deszczowej, w tym kanału deszczowego  $\varnothing$  0,80 m w ul. Andrzeja odprowadzającego wody do rzeki Utraty,
  - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg, ulic, dojazdów lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
  - e) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
  - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
  - g) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) z wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się w strefach zieleni lokalizowanie urządzeń służących gromadzeniu wód opadowych lub roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - i) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - j) nakazuje się zachowanie ciągłości skanalizowanego odcinka rowu WR (doprowadzalnik);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru), o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
  - b) realizacja nowych stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego; przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, kontenerowe jak i słupowe,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,

- d) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - b) ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
  - a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
  - c) z wyjątkiem terenu LS dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) z wyjątkiem terenu LS dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami:
  - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów (magazynowania) oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
- 9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące, dla których nie określa się mocy, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (OZE) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru.

## **Rozdział 9**

### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§14.1.** Ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:

- 1) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 2) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ.

3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielenie odrębnej działki budowlanej – dojazdu o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 – nie węższej niż 8 m;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez sięgacze, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 11.

4. Lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. W liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

6. Z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach: KP i KPJ, a także dopuszczone ciągi piesze – ścieżki piesze stanowiące powiązania piesze.

7. Nakazuje się dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, dla potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości co najmniej 1,5 m w rejonach przejść dla pieszych lub w miejscach postojowych wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizowanie nawierzchni antypoślizgowych;
- 3) realizowanie na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 4) dostosowanie konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

8. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. W zakresie zasad parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych lub w budynkach: na kondygnacjach pierwszych nadziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, korytarzu drogi wewnętrznej

- oraz pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
    - a) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,
    - b) dla terenów zieleni urządzonej – 10 stanowisk,
    - c) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – odpowiednio według potrzeb,
    - d) dla funkcji ogrodów działkowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni ogrodu działkowego;
  - 4) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych;
  - 5) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu oraz na terenach zieleni ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami), w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 10**

**W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

**§15.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów:

- 1) 30% – dla terenu usług sportu i rekreacji US-U;
- 2) 30% – dla terenu usług sportu i zieleni urządzonej US/ZP;
- 3) 30% – dla terenów usług sportu i zieleni 1US-Z i 2US-Z;
- 4) 0% – dla terenu usług sportu i zieleni 3US-Z;
- 5) 30% – dla terenu ogrodu działkowego ZD;
- 6) 0% – dla terenu lasu LS;
- 7) 0% – dla terenów wód powierzchniowych rowu WR, stawu WS;
- 8) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg dojazdowych KDD;
- 9) 0% – dla terenu drogi wewnętrznej KDW;
- 10) 0% – dla terenu ciągu pieszego KP oraz dla terenów ciągów pieszo-jezdných KPJ.

## **DZIAŁ 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§16.** Dla terenu usług sportu i rekreacji US-U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
usługi z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, kultury, administracji, hoteli,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: kioski, ciągi piesze – ścieżki piesze, niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji, zbiorniki retencyjne, urządzenia budowlane,

- infrastruktura techniczna, urządzenia kanalizacji deszczowej, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
  - 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
    - a) uwzględnienie oddziaływania akustycznego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,
    - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren US-U należy traktować jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy i zamieszkania zbiorowego;
  - 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) na działce budowlanej ustala się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem opisanym w pkt 1 litera a,
    - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
    - c) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 3,
    - d) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
      - minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,
      - maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
      - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - e) ustala się kolorystykę elewacji budynków i dachów zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4,
    - f) ustala się geometrię dachów zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5,
    - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000 m<sup>2</sup>,
    - h) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. g na przyłączenie w celu ich powiększenia,
    - i) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
    - j) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonego dla terenu US-U;
  - 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
    - a) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
    - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
    - c) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
    - d) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;



- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** zgodnie z ustaleniami § 11, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°,
  - d) ustalenia lit a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
  - a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej 3KDD, 4KDD i drogi wewnętrznej KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
  - c) dopuszcza się ciągi piesze – ścieżki piesze,
  - d) ustala się realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 9;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zabudowy, z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu US-U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 11) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.**

§17. Dla terenu usług sportu i zieleni urządzonej **US/ZP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i zieleni,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji, zbiorniki retencyjne, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania, meble uliczne, w szczególności: ławki, kosze lub donice na kwiaty, słupki uliczne, kosze na odpady;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
  - a) uwzględnienie oddziaływania akustycznego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,
  - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren US/ZP należy traktować jako teren rekreacyjno- wypoczynkowy;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej ustala się budynki usługowe, w szczególności pływalnię,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

- c) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 3,
  - d) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% zagospodarowanej jako zieleni urządzonej,
    - minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,
    - maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - e) ustala się kolorystykę elewacji budynków i dachów zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4,
  - f) ustala się geometrię dachów zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5,
  - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 650 m<sup>2</sup>,
  - h) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. g na przyłączenie w celu ich powiększenia,
  - i) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** zgodnie z ustaleniami § 11, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 650 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 85° do 95°,
  - d) ustalenia lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
  - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
  - c) ustala się realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust.9;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zabudowy z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu US/ZP parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

- 11) ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§18. Dla terenu usług sportu i zieleni 1US-Z, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - niekubaturowe usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzona i nieurzadzona,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: ciągi piesze – ścieżki piesze, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, dojazdy, skanalizowany odcinek rowu WR (doprowadzalnik);
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
  - a) uwzględnienie oddziaływania akustycznego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,
  - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren 1US-Z należy traktować jako teren rekreacyjno- wypoczynkowy;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej na terenie 1US-Z ustala się niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, z dopuszczeniem wymienności na zieleń urządzoną i nieurzadzoną,
  - b) na terenie 1US-Z ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - zakaz lokalizacji budynków,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
    - maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
  - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. c na przyłączenie w celu ich powiększenia,
  - e) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
  - a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z ponadlokalnym ciągiem ekologicznym - obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - c) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - d) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - e) tereny lit. b, c i d obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust.3;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** zgodnie z ustaleniami § 11, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°,
  - d) ustalenia lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12, w tym:
- a) w terenie stacja elektroenergetyczna 15/0,4kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 i 3,
  - b) strefa ograniczeń dla sytuowania budynków 12,0 m od granicy lasu,
  - c) strefa ograniczeń zabudowy od granicy rowu otwartego WR (doprowadzalnik) i skanalizowanego odcinka rowu WR (doprowadzalnik): obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 5,
  - d) strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 6;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
- a) ustala się obsługę z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ i ciągu pieszego KP,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
  - c) dopuszcza się ciągi piesze – ścieżki piesze,
  - d) ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.**

**§19.** Dla terenu usług sportu i zieleni **2US-Z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzona i nieurządzona,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: ciągi piesze – ścieżki piesze, niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji, zbiorniki retencyjne, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
  - a) uwzględnienie oddziaływania akustycznego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,
  - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren 2US-Z należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej na terenie 2US-Z ustala się niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, z dopuszczeniem wymienności na zieleń urządzoną i nieurządzoną,
  - b) na terenie 2US-Z ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - zakaz lokalizacji budynków,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - maksymalną wysokość zabudowy 15,0 m,
  - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. c na przyłączenie w celu ich powiększenia,
  - e) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
- a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z ponadlokalnym ciągiem ekologicznym: obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - c) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - d) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - e) tereny lit. b, c i d obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** zgodnie z ustaleniami § 11, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°,
  - d) ustalenia lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dościa i dojazdy;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12, w tym:
- a) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczne 15 kV: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 3,
  - b) strefa ograniczeń zabudowy od granicy rowu otwartego WR (doprowadzalnika): obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 5;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14:
- a) ustala się obsługę z drogi KDW, ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
  - c) ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.**

§20. Dla terenu usług sportu i zieleni **3US-Z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzona i nieurządzona,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: ciągi piesze, niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji, miasteczko ruchu, zbiorniki retencyjne, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
  - a) uwzględnienie oddziaływania akustycznego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,
  - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren 3US-Z należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej na terenie 3US-Z ustala się realizację zabudowy usługowej, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji z dopuszczeniem wymienności na zieleń urządzoną i nieurządzoną,
  - b) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 3,
  - c) na terenie 3US-Z ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
    - minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,
    - maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym budynków 10,0m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - d) ustala się kolorystykę elewacji budynków i dachów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4,
  - e) ustala się geometrię dachów zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5,
  - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. f na przyłączenie w celu ich powiększenia,
  - h) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
  - a) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - b) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - c) tereny lit. a i b obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;
- 6) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** zgodnie z ustaleniami § 11, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°,

- d) ustalenia lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
  - a) ustala się obsługę z drogi 3KDD, KDW, ciągów pieszo-jezdnych 1KPJ i 2KPJ,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
  - c) ustala się realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust.9;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 11) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§21.** Dla terenu ogrodu działkowego **ZD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: ogród działkowy,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura ogrodowa, a w szczególności: urządzenia budowlane, budynek administracyjno-gospodarczy, miejsca postojowe, place gospodarcze, tereny rekreacyjne, ogród jordanowski, hydrofornia, sanitariaty, altany działkowe, zieleń ogrodowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
  - a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków i altan działkowych,
  - b) dopuszcza się zachowanie budynków i altan wyłącznie z prawem remontu lub przebudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury ogrodowej,
  - d) dla istniejących budynków określa się geometrię dachu: dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste dwuspadowe i wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 35°;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
  - a) uwzględnienie oddziaływania akustycznego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,
  - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – nie określa się;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zachowuje się istniejące altany działkowe, obiekty gospodarcze związane z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup> – w ilości jeden obiekt budowlany w granicach jednej działki ogrodu działkowego,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: 0,15,

- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: 0,01,
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 70%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, w tym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ogrodów działkowych dla budynków altan:
  - 5 m przy dachach stromych,
  - 4 m przy dachach płaskich,
- f) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ogrodów działkowych przyjmuje się maksymalną powierzchnię działki na 500 m<sup>2</sup>;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
  - a) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - c) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) tereny lit. a, b i c obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** nie określa się;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12, w tym:
  - a) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 3,
  - b) strefa ograniczeń zabudowy od granicy rowu otwartego WR (doprowadzalnik): obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 5;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 9) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
  - a) ustala się obsługę z drogi KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
  - c) ustala się realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 9;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.**

§22. Dla terenu lasu LS, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren lasu;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy,



- b) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych i dróg leśnych związanych z gospodarką leśną,
  - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - d) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymanie leśnego charakteru runa i posytku na gruncie rodzimym;
- 4) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, odpowiednio ustalenia § 10, w tym:**
- a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z ponadlokalnym ciągiem ekologicznym: obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - c) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - d) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - e) tereny lit. b, c i d obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej, w tym:**
- a) ustala się obsługę z ciągu pieszego KP, przez przyległy teren 1US-Z oraz poprzez przejście pod torami WKD poza obszarem planu,
  - b) ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
nie określa się;
- 7) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§23.** Dla terenu wód powierzchniowych rowu **WR** (doprowadzalnik), ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe rów,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: poprzeczne kładki, mostki o maksymalnej szerokości 2,0m – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowu,
  - b) ustala się zachowanie rowu WR jako otwartego, dopuszczając skanalizowanie pod kładkami lub mostkami dla połączenia części działek budowlanych lub terenów,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2,5 m, w tym dla 15 m dla słupów linii elektroenergetycznej,

- e) ustala się zachowanie rowu w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, mostków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
  - a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z ponadlokalnym ciągiem ekologicznym: obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - c) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - d) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - e) tereny lit. b, c i d obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust.3;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12, w tym: w terenie napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 3;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
  - a) ustala się obsługę z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez przyległe tereny,
  - c) ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§24.** Dla terenu wód powierzchniowych – staw **WS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
wody powierzchniowe - staw z obudową biologiczną,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: poprzeczne pomosty, przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia hydrotechniczne;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie stawu,
  - b) ustala się zachowanie stawu WS jako otwartego dla funkcji rekreacyjnej i retencyjnej,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2,5 m,

- e) ustala się zachowanie stawu w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, mostków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
  - teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust.3;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14, w tym:
  - a) ustala się obsługę z ciągów pieszych,
  - b) dopuszcza się dostęp poprzez przyległe tereny,
  - c) ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§25.** Dla terenów dróg publicznych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, stacja ładowania aut elektrycznych, meble uliczne, w szczególności: ławki, kosze lub donice na kwiaty, słupki uliczne, kosze na odpady;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1% zagospodarowanej jako zieleń urządzona,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
  - c) linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu –zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla drogi 1KDD – ul. Andrzeja – 12,0 m,
    - dla drogi 2KDD – ul. Kazimierza Sprawiedliwego – zmienna od 6,0 m do 9,0m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu,
    - dla drogi 3KDD – ul. Andrzeja – zmienna od 15,0 m do 31, 0 m,

- dla drogi 4KDD – ul. bez nazwy – zmienna od 0,0 m do 14,9 m;
  - d) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - e) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) narożne ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dróg KDD nie mniejsze niż 5m x 5 m;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym: teren 3KDD w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;
  - 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie obowiązują;
  - 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
  - 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 9) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§26.** Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego **1KPJ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
publiczny ciąg pieszo- dojazdowy,
  - b) przeznaczenie towarzyszące:  
urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, chodniki, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne:  
obiekty służące komunikacji publicznej, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z ciągiem, skanalizowany doprowadzalnik, istniejące budynki garaży, meble uliczne, w szczególności: ławki, kosze lub donice na kwiaty, słupki uliczne, kosze na odpady;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:**
  - a) odpowiednio zgodnie z § 9,
  - b) zachowuje się istniejące budynki garaży, których funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego ustalonego planem dopuszczając wyłącznie ich: remonty lub przebudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1% zagospodarowanej jako zieleń urządzona,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym budynki garaży 2,5m

- c) linie rozgraniczające i szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 20,7m do 27,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalną szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
- a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu: obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust. 3;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12, w tym:
- a) strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz granica sytuowania budynków, budowli od terenu kolejowego: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 6,
  - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z ciągiem pieszo-jezdnym, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§27. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego **2KPJ**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe:  
publiczny ciąg pieszo-jezdnym,
- b) przeznaczenie towarzyszące:  
urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, chodniki, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne:  
obiekty służące komunikacji publicznej, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z ciągiem, skanalizowany doprowadzalnik, meble uliczne, w szczególności: ławki, kosze lub donice na kwiaty, słupki uliczne, kosze na odpady;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9,

**4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1% zagospodarowanej jako zieleń urządzona,
- b) maksymalna wysokość zabudowy 9 m,

- c) linie rozgraniczające i szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 8,0m do 10,0m, z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym;
- a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu: obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - c) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) tereny lit. b, c obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust.3;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie obowiązują;
- 7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§28.** Dla terenu ciągu pieszego **KP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
publiczny ciąg pieszy,
  - b) przeznaczenie towarzyszące:  
zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV, mostki, kładki;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m dla słupów linii elektroenergetycznych,
  - c) linie rozgraniczające i szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,0 m do 6,7m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym;
  - a) teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z ponadlokalnym ciągiem ekologicznym: obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

- c) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- d) tereny lit. b, c obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust.3;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12, w tym:
  - a) w terenie stacje elektroenergetyczne 15/0,4kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 i 3,
  - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z ciągiem pieszym, z urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszczając: wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

**§29.** Dla terenu drogi wewnętrznej **KDW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
teren drogi wewnętrznej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące:  
urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, chodniki, zieleń urządzona, rowy odwadniające, miejsca do parkowania, urządzeń kanalizacji deszczowej,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne:  
obiekty służące komunikacji publicznej, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio zgodnie z § 8;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1% zagospodarowanej jako zieleń urządzona,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
  - c) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,0m do 37,9m z placem do zawracania;
- 5) **obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10, w tym:
  - a) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) teren w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na który m prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - c) teren w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) tereny lit. a, b, c obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 ust.3;

- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie obowiązują;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**  
dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

### **DZIAŁ 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§30.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Wyględówek w Pruszkowie” uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/420/05 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2005 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 3 z dnia 9 stycznia 2006 r. poz. 126) oraz ustalenia ”Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wyględówek” uchwalonego uchwałą Nr XLIX/545/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 19 września 2002 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 272 z 19 października 2002 r. poz. 7056).

**§31.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.