- Proszę o opinie Komisji Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Kobyłka.

Przewodnicząca
Rady Miasta Kobyłka
Sylwia Jaźwińska

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez SYLWIA JAŹWIŃSKA
Data: 2025.08.20 13:45:45 CEST

Projekt

z dnia 19 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KOBYŁKA

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka zmienioną Uchwałą Nr LXI/507/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. oraz Uchwałą Nr XII/136/2025 z dnia 31 marca 2025 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionego Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r., Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3;
3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) istniejące i planowane szpalery drzew;
6) osie kompozycyjne;
7) przepusty rowów odwadniających;
8) tunel;
9) komunikacja rowerowa;

10) wymiary w metrach;

11) akcenty urbanistyczne;

12) dominanty architektoniczne;

13) miejsca pamięci;

14) obszar przestrzeni publicznej;

15) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

16) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

17) strefa B ochrony konserwatorskiej;

18) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

19) strefa techniczna napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV;

20) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego;

21) strefa ochronna pomnika przyrody;

22) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami artystycznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce, w którym się znajduje;

2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się z zabudowy miejskiej poprzez swoje położenie, ekspozycję i indywidualne cechy architektoniczne;

3) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;

4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, odbudowę, remont lub montaż wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, poza którą nie mogą być wysunięte budynki, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia i okapy, jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy, pochylnie oraz miejsca postojowe;

6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu w stosunku do linii rozgraniczających terenu, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 1,5 m przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, lizeny, okapy, balkony itp. elementy wystroju elewacji oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalonej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/3 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;

7) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć ciąg nasadzeń krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 metrów bieżących, lub w przypadku braku możliwości terenowych w istniejącym zagospodarowaniu w formie roślin pnących tworzących zwartą i ciągłą strukturę na konstrukcjach wsporczych o minimalnej wysokości 3 m, przy czym dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa przez niezbędne dojścia i dojazdy;

8) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

9) **przeznaczeniu podstawowym** należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 55% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku

sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 55% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia terenu, który je uzupełnia i nie przekracza 45% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

11) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;

12) **usługach** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

13) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MNu**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MWu**;

5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej – **P/U**;

6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem gospodarowania odpadami – **P/UGO**;

7) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – **U**;

8) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem gospodarowania odpadami – **UGO**;

9) tereny zabudowy usług sakralnych – **UKR**;

10) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej – **Umn**;

11) tereny zabudowy usług oświaty – **UO**;

12) tereny zabudowy usług publicznych – **UP**;

13) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – **U/MWU**;

14) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej lub usługowo-mieszkaniowej – **U/UM**;

15) teren rowu odwadniającego – **WR**;

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;

17) cmentarze – **ZC**;

18) lasy – **ZL**;

19) tereny zieleni w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – **ZN**;

20) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;

21) tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;

22) tereny parkingów – **KOP**;

23) teren infrastruktury retencyjnej – **IR**;

24) teren infrastruktury technicznej – **IT**;

25) teren gospodarowania odpadami – **O**;

26) tereny infrastruktury wodociągowej – **W**;

27) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej – **KDS**;

28) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;

29) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;

30) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;

31) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD;**

32) tereny dróg wewnętrznych **– KDW**;

33) tereny publicznych ciągów pieszych – **CP**;

34) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **– KPJ**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5, KDZ-6, KDZ-7, KDZ-8, klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem CP, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ, terenu infrastruktury retencyjnej oznaczonego symbolem IR, terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem IT, terenu gospodarowania odpadami oznaczonego symbolem O, terenów infrastruktury wodociągowej oznaczonych symbolem W, terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR, terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-12, terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolem UP, terenów zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem OU, terenów cmentarzy oznaczonych symbolem ZC, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonych symbolem KDS, drogi publicznej klasy głównej oznaczonych symbolem KDG, dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ-9, KDZ-10 i KDZ-11, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się ochronę i wyeksponowanie kompozycji urbanistycznej poprzez:

   a) nakaz zachowania i utrzymania dominant architektonicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami UKR-1, ZC-2, UP-2, UO-1, UP-5 i UP-6 zgodnie z rysunkiem planu,

   b) nakaz zachowania istniejących lub realizacji nowych akcentów urbanistycznych stanowiących podkreślenie osi kompozycyjnej obszaru przestrzeni publicznej,

   c) zagospodarowanie drogi oznaczonej symbolem KDD-89 oraz cmentarza oznaczonego symbolem ZC-2 z uwzględnieniem osi kompozycyjnej, w tym zachowanie i utrzymanie szpalerów drzew prowadzących do głównej bramy cmentarnej i zakończonej kaplicą cmentarną,

   d) nakaz zachowania lub lokalizacji szpalerów drzew stanowiących podkreślenie układu dróg prowadzących do obszarów przestrzeni publicznych lub położonych w ich granicach;

3) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
   a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
   b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
   c) przedsięwzięć, o których mowa w pkt 3, 4 i 5;
2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
   a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
   b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
   c) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych dopuszczonych planem na terenach P/U-2, P/U-3, P/UGO-1, P/UGO-2,
   d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, obiektami, instalacjami i urządzeniami dopuszczonych planem na terenach U-25, U-26, U-27, UGO-1, UGO-2;
   e) przedsięwzięć, o których mowa w pkt 3, 4 i 5;
   f) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem P/U-2, P/U-3 recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu;
4) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami P/UGO-1 i P/UGO-2 oraz UGO-1 i UGO-2 gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu, z wyłączeniem niesegregowanych odpadów komunalnych;
5) dopuszcza się gospodarowanie odpadami na terenie oznaczonym symbolem O-1 w zakresie selektywnej zbiórki odpadów;
6) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
   a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,
   b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
   c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
8) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu, MN/U, MWu, Umn, U/UM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolem **UO** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) dla terenów oznaczonych symbolem **UKR-2** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

e) dla terenów oznaczonych symbolem **UP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub zabudowy zamieszkania zbiorowego lub terenów domów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji ustalonej w planie,

f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MWU** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

9) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach technicznych napowietrznych elektroenergetycznych linii 110 kV;

10) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

11) ustala się strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

c) zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby,

d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,

e) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,

f) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa,

g) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać;

12) nakazuje się na terenach oznaczonych symbolem **ZN** zachowanie dotychczasowej struktury użytkowania, na którą składają się łąki z pojedynczymi drzewami i grupami drzew,

13) zapewnienie swobodnej migracji zwierząt na terenach oznaczonych symbolami **ZN** i **ZL**, w tym zachowanie ciągłości tych terenów z terenami położonymi poza granicami planu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy B ochrony konserwatorskiej, w której:

1) nakazuje się zachowanie historycznego układu ulic,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenu zakłócających ekspozycję kościoła pw. Świętej Trójcy usytuowanego na terenie **UKR-1** od strony przyległych dróg publicznych,

3) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, podziałów parcelacyjnych oraz układu zieleni;

4) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych i zastępowanie istniejących w ramach ich przebudowy liniami podziemnymi;

5) utrzymanie powiązań przestrzennych historycznego centrum z otaczającymi zespołami zabudowy poprzez osie perspektywiczne istniejących ulic.

2. Wskazuje się na rysunku planu następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) kościół parafialny p.w. Świętej Trójcy przy ul. Kościelnej (dz. nr 85 obr. 08) wpisany pod numerem kl.IV.R-33/53 z dnia 01.12.1953 r.;

2) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki przy ul. Pieniążka (dz. nr 192 obr. 33) wpisany pod numerem 1466 z dnia 20.02 1991 r.;

3) ogrodzenie cmentarza z bramą przy ul. Pieniążka (dz. nr 192 obr. 33) wpisany pod numerem 1466 z dnia 20.02.1991 r.;

4) kaplica grobowa rodziny Orszaghów przy ul. Pieniążka (dz. nr 192 obr. 33) wpisany pod numerem 1466 z dnia 20.02.1991 r.;

5) kaplica grobowa Matuszewskich i Pieniążków przy ul. Pieniążka (dz. nr 192 obr. 33) wpisany pod numerem 1466 z dnia 20.02.1991 r.;

6) willa Wilhelma Lewego (dom mieszkalny obecnie nieużytkowany) przy ul. Rumuńskiej 2 (dz. nr 322/3 obr. 32) wpisany pod numerem A-766 z dnia 12.10.2007 r;

7) historyczny napis na elewacji frontowej budynku położonego przy ul. 11 Listopada 5 w Kobyłce o treści „Żołnierze! Naród pragnie najgoręcej, By wróg rozbity nie powstał […]” wpisany do rejestru zabytków ruchomych pod nr B-616 z dnia 23.05.2022 r.

3. Prace i roboty budowlane dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenu zakłócających ekspozycję od strony przyległych dróg publicznych budynku wpisanego do rejestru zabytków usytuowanego na terenie UP-7.

5. Wskazuje się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

1) plebania przy ul. Kościelnej 2a (dz. nr 4/1 obr. 29);

2) dom przy ul. Kościuszki 8 (dz. nr 134/2 obr. 14);

3) dom wielorodzinny przy ul. Orszagha 2 (dz. nr 174/1 obr. 30);

4) dom wielorodzinny przy ul. Ręczajskiej 1 (dz. nr 1 obr. 35);

5) willa „Urocza” przy ul. Słowackiego 16 (dz. nr 189 obr. 33);

6) dom przy ul. Warszawskiej 8 (dz. nr 9 obr. 35);

7) dom przy ul. Ręczajskiej 2 (dz. nr 90/2 obr. 36);

8) dom wielorodzinny przy ul. Wspólnej 8 (dz. nr 135 obr. 35);

9) dom wielorodzinny przy ul. Wspólnej 8a (dz. nr 135 obr. 35);

10) dom przy ul. Załuskiego 102 (dz. nr 35 obr. 31);

11) dom przy ul. Żymirskiego 28 (dz. nr 72/2 obr. 33);

12) dom przy ul. Żymirskiego 45 (dz. nr 106 obr. 29;

13) dom przy ul. Żymirskiego 57 (dz. nr 194 obr. 29).

6. W celu ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 5, ustala się:

1) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający historyczne cechy stylistyczne budynku,

2) nakaz zachowania charakteru historycznej bryły, formy dachu, wystroju i kompozycji elewacji;

3) wszelkie prace i roboty budowlane związane z zabytkiem mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 54-68/26, 54-68/27, 54-68/28, 54-68/29, 54-68/30, 54-68/31, 54-68/32, 54-68/44, 54-68/45, 54-68/48, 54-68/49 oraz nawarstwień i reliktów zabudowy historycznej wsi Kobyłka) wskazanych na rysunku planu.

8. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

9. Zakazuje się lokalizacji urządzeń z zakresu bezprzewodowej łączności publicznej na obiektach zabytkowych oraz w strefie B ochrony konserwatorskiej.

10. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu miejsca pamięci upamiętniające ważne wydarzenia stanowiące świadectwo minionych dziejów, dla których:

1) ustala się zachowanie miejsca pamięci, z dopuszczeniem zmiany jego formy;

2) nakaz zagospodarowania terenu w otoczeniu miejsca pamięci w sposób podporządkowany jego ekspozycji z terenów o funkcji publicznej;

3) dopuszcza się relokację pomnika w ulicy Kraszewskiej w przypadku kolizji z lokalizacją projektowanego skrzyżowania dróg oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-3.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Wskazuje się obszar przestrzeni publicznej zgodnie z rysunkiem planu, na którym ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem:

   a) obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: scen, estrad, straganów, obiektów i urządzeń wystawowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, dydaktycznych i innych,

   b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli, a wydzielenie ogródka z obszaru przestrzeni publicznej w formie ażurowej;

2) nakaz oświetlenia ciągów komunikacyjnych oraz placu publicznego z zastosowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;

3) nakaz wyposażenia w niezbędne meble miejskie z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów;

4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu akcentów urbanistycznych, których orientacyjna lokalizacja została wskazana na rysunku planu;

5) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem KDL-17 z uwzględnieniem szpalerów drzew;

6) obszar przestrzeni publicznej należy zagospodarować z uwzględnieniem kompozycji zieleni niskiej i wysokiej pełniącej funkcję ozdobną,

7) zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;

2. Tereny pozostałych dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ, publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem CP oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami od ZP-1 do ZP-10 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;

2) nakaz oświetlenia, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami CP-1, CP-2, CP-3, CP-5, CP-6;

3) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów w obrębie poszczególnych terenów o funkcji publicznej;

4) zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;

5) na terenach oznaczonych symbolem CP dopuszcza się elementy zagospodarowania i wyposażenia terenu związane z ruchem rowerowym, na urządzeniach transportu osobistego, hulajnogach elektrycznych, urządzeniach wspomagających ruch, itp.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z §13;

7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się pomniki przyrody, zgodnie z rysunkiem planu, podlegające ochronie na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w § 6 pkt 11.

3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego oraz granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego - w strefie ochronnej obszaru kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia regulowane przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanych złóż kopalin – surowca ilastego ceramiki budowlanej Zielonka 2448 IB – zagospodarowanie złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanych złóż kopalin – wody termalne Wołomin 21281 – zagospodarowanie złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu strefę izochrony 25-leteniego dopływu wód do ujęcia – zagospodarowanie terenu w granicach strefy z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

7. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu ujęcia wód podziemnych zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami W-1 i W-2 – zagospodarowanie w rejonie ujęć wód z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

8. Wskazuje się na rysunku planu granice pasów izolujących teren cmentarny 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w pasie 150 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-5, MN-19, MN-30, MN-36, MN-37, MN-38, MN-70, MN-71, MN-76, MN-110, MN-142, MN-143, MN-144, MN-151, MN-197, MN-198, MN-199, MN-200 – 1500 m^2, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj: zakazu dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych na terenach MN-71, MN-76, MN-110, MN-143, MN-144 (dz. ew. 9/2), MN-214,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-69, MN-74, MN-75, MN-213 - 2000 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-73 - 2500 m^2, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj. zakazu dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,

d) dla terenów oznaczonych symbolami MN-3, MN-4, MN-20, MN-152, MN-169, MN-170, MN-171, MN-172 oraz MNu -1, MNu-2, MNu-8 – 1200 m^2,

e) dla terenów oznaczonych symbolami MN-49, MN-195, MN-196 - 1500 m^2

f) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-32, MN-33, MN-34, MN-35, MN-44, MN-45, MN-46, MN-47, MN-48, MN-67, MN-68, MN-72, MN-73, MN-77, MN-78, MN-79, MN-80, MN-81, MN-82, MN-83, MN-84, MN-85, MN-86, MN-87, MN-88, MN-89, MN-90, MN-91, MN-93, MN-94, MN-95, MN-96, MN-97, MN-98, MN-99, MN-100, MN-101, MN-102, MN-103, MN-104, MN-105, MN-111, MN-112, MN-113, MN-114, MN-115, MN-116, MN-117, MN-122, MN-129, MN-130, MN-131, MN-132, MN-133, MN-134, MN-135, MN-136, MN-137, MN-138, MN-146, MN-147, MN-148, MN-149, MN-150, MN-157, MN-158, MN-159, MN-160, MN-161, MN-162, MN-163, MN-164, MN-165, MN-166, MN-167, MN-168, MN-173, MN-174, MN-175, MN-176, MN-177, MN-178, MN-179, MN-180, MN-181, MN-182, MN-183, MN-184, MN-185, MN-186, MN-187, MN-188, MN-189, MN-190, MN-191, MN-192, MN-193, MN-194, MN-202, MN-203, MN-204, MN-205, MN-206, MN-207, MN-208, MN-209, MN-210, MN-211, MN-212, MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6, MNu-12, MNu-13, MNu-14, MNu-15, MNu-16, MNu-17, MNu-23, MNu-24, MNu-34, MNu-35, MNu-36, MNu-37, MNu-38, MNu-39, MNu-40, MNu-41, MNu-42, MNu-43, MNu-44, MNu-45, MNu-48, MNu-49, MNu-50, MNu-51, MNu-52, MNu-53, MNu-54, MNu-55, MNu-58, MNu-59, MNu-60, MNu-61, MN/U-1, MNU-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-13, MN/U-14, MN/U-15, MN/U-16, MN/U-17, MN/U-18, MN/U-19, MN/U-20, MN/U-21, MN/U-22, MN/U-23, MN/U-24, MN/U-25, MN/U-26, MN/U-27, MN/U-28, MN/U-29, MN/U-30, MN/U-31, MN/U-32, MN/U-33, MN/U-34, MN/U-35, MN/U-36, MN/U-37, MN/U-38, MN/U-39, MN/U-40, MN/U-41, MN/U-42, MN/U-43, MN/U-44, MN/U-45, MN/U-46, MN/U-47, MN/U-48, MN/U-49, MN/U-50, MN/U-51, MN/U-52, MN/U-53, MN/U-54, MN/U-57, MN/U-58, MN/U-59, MN/U-60, MN/U-61, MN/U-62, MN/U-63, MN/U-64, MN/U-65, MN/U-66, MN/U-67, MN/U-68, MN/U-69, MN/U-70, MN/U-71, MN/U-72, MN/U-73, MN/U-80, MN/U-81, MN/U-82, MN/U-83, MN/U-85, MN/U-86, MN/U-87, MN/U-88, MN/U-89, MN/U-90, MN/U-91, MN/U-92, MN/U-93, MN/U-94, MN/U-95, MN/U-96, MN/U-97, MN/U-98, MN/U-99, MN/U-100, MN/U-101, MN/U-102, MN/U-103, MN/U-104, MN/U-105, MN/U-106, MN/U-107, MN/U-108, MN/U-109, MN/U-110, MN/U-111, MN/U-112, MN/U-113, MN/U-114, MN/U-115, MN/U-116, MN/U-117, MN/U-118, MN/U-119, MN/U-120, MN/U-121, MN/U-122, MN/U-123:

- pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,
- pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

g) dla terenu oznaczonego symbolem MNu-56 – 2 000 m^2,

h) dla terenów oznaczonych symbolami MN-10, MN-11, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-31, MN-39, MN-40, MN-41, MN-42, MN-43, MN-50, MN-51, MN-52, MN-53, MN-54, MN-55, MN-56, MN-57, MN-58, MN-59, MN-60, MN-61, MN-62, MN-63, MN-64, MN-65, MN-66, MN-92, MN-106, MN-107, MN-108, MN-109, MN-118, MN-119, MN-120, MN-121, MN-123, MN-124, MN-125, MN-126, MN-127, MN-128, MN-139, MN-140, MN-141, MN-145, MN-153, MN-154, MN-155, MN-156, MNu-7, MNu-9, MNu-10, MNu-11, MNu-18, MNu-19, MNu-20, MNu-21, MNu-22, MNu-25, MNu-26, MNu-27, MNu-28, MNu-29, MNu-30, MNu-31, MNu-32, MNu-33, MNu-46, MNu-47, MNu-57, MN/U-55, MN/U-56, MN/U-74, MN/U-75, MN/U-76, MN/U-77, MN/U-78, MN/U-79, MN/U-84:

- pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,
- pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,
- pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),
- pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

i) dla terenów oznaczonych symbolami MN-29:

- pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

- pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,
- pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),
- pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),
- pod zabudowę szeregową dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 250 m^2 na jeden budynek (segment),

j) dla terenów oznaczonych symbolami MWu-1, MWu-2, MWu-3, MWu-4, MWu-5, MWu-6, MWu-7, MWu-8, MWu-9, MWu-10 – 1500 m^2,

k) dla terenu oznaczonego symbolem P/U-1 – 1200 m^2,

l) dla terenów oznaczonych symbolami P/U-2, P/U-3, P/UGO-1, P/UGO-2, UGO-1, UGO-2 – 1000 m^2,

m) dla terenów oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-27, U-28, U-36 – 700 m^2,

n) dla terenów oznaczonych symbolami U-25 i U-26 – 1500 m^2,

o) dla terenu oznaczonego symbolem U-10 – 10 000 m^2,

p) dla terenów oznaczonych symbolami U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16, U-17, U-18, U-19, U-21, U-22, U-23, U-24, U-30, U-31, U-32, U-33, U-34, U-35, U-38, U-39:

- dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,
- dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

q) dla terenu oznaczonego symbolem U-20 – 1500 m^2,

r) dla terenu oznaczonego symbolem U-29 – 5 000 m^2,

s) dla terenu oznaczonego symbolem U-37 – 1000 m^2,

t) dla terenów oznaczonych symbolami UKR-1– 5000 m^2,

u) dla terenów oznaczonych symbolami UKR-2– 10 000 m^2,

v) dla terenów oznaczonych symbolami UKR-3– 1200 m^2,

w) dla terenów oznaczonych symbolami Umn-1, Umn-2, Umn-3 – 1200 m^2,

x) dla terenów oznaczonych symbolami Umn-4, Umn-5, Umn-6 – 700 m^2,

y) dla terenów oznaczonych symbolami UO-1 i UO-2 – 7000 m^2,

z) dla terenów oznaczonych symbolami UP-1, UP-2, UP-3, UP-4, UP-5, UP-7 – 1500 m^2,

aa) dla terenów oznaczonych symbolami UP-6 – 800 m^2,

bb) dla terenów oznaczonych symbolami U/MWU-1 i U/MWU-2 – 3000 m^2,

cc) dla terenów oznaczonych symbolami U/UM-1, U/UM-2, U/UM-3, U/UM-12, U/UM-27, U/UM-28, U/UM-29 – 1200 m^2,

dd) dla terenów oznaczonych symbolami U/UM-4, U/UM-5, U/UM-6, U/UM-7, U/UM-8, U/UM-9, U/UM-10, U/UM-11, U/UM-13, U/UM-14, U/UM-15, U/UM-16, U/UM-17, U/UM-18, U/UM-19, U/UM-20, U/UM-21, U/UM-22, U/UM-23, U/UM-24, U/UM-25, U/UM-26:

- dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,
- dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

ee) dla terenu oznaczonego symbolem ZC-1 – 37000 m^2, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj.: decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.04.2001 r. znak WOŚ.VII-6112/29/2001,

ff) dla terenu oznaczonego symbolem ZC-2 – 45000 m^2,

gg) dla terenów oznaczonych symbolem ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9 – 500 m^2,

hh) dla terenu oznaczonego symbolem ZP-10 – 50 000 m^2,

ii) dla terenu oznaczonego symbolem ZP-11 – 70 m^2,

jj) dla terenów oznaczonych symbolami KOP-1 i KOP-2 – 500 m^2,

kk) dla terenów oznaczonych symbolami IR-1, IT-1, O-1, W-1, W-2 – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-3, MN-4, MN-5, MN-19, MN-20, MN-30, MN-36, MN-37, MN-38, MN-44, MN-45, MN-46, MN-47, MN-48, MN-49, MN-69, MN-70, MN-71, MN-74, MN-75, MN-76, MN-110, MN-142, MN-143, MN-144, MN-151, MN-152, MN-170, MN-171, MN-172, MN-195, MN-196 MN-197, MN-198, MN-199, MN-200, MN-213, MN-214 oraz MNu -1, MNu-2, MNu-8, Umn-1, Umn-2, Umn-3, U/UM-1, U/UM-2, U/UM-3, U/UM-12, U/UM-27, U/UM-28, U/UM-29 - 25 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-32, MN-33, MN-34, MN-35, MN-67, MN-68, MN-72, MN-73, MN-77, MN-78, MN-79, MN-80, MN-81, MN-82, MN-83, MN-84, MN-85, MN-86, MN-87, MN-88, MN-89, MN-90, MN-91, MN-92, MN-93, MN-94, MN-95, MN-96, MN-97, MN-98, MN-99, MN-100, MN-101, MN-102, MN-103, MN-104, MN-105, MN-111, MN-112, MN-113, MN-114, MN-115, MN-116, MN-117, MN-122, MN-129, MN-130, MN-131, MN-132, MN-133, MN-134, MN-135, MN-136, MN-137, MN-138, MN-146, MN-147, MN-148, MN-149, MN-150, MN-157, MN-158, MN-159, MN-160, MN-161, MN-162, MN-163, MN-164, MN-165, MN-166, MN-167, MN-168, MN-169, MN-173, MN-174, MN-175, MN-176, MN-177, MN-178, MN-179, MN-180, MN-181, MN-182, MN-183, MN-184, MN-185, MN-186, MN-187, MN-188, MN-189, MN-190, MN-191, MN-192, MN-193, MN-194, MN-201, MN-202, MN-203, MN-204, MN-205, MN-206, MN-207, MN-208, MN-209, MN-210, MN-211, MN-212, MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6, MNu-12, MNu-13, MNu-14, MNu-15, MNu-16, MNu-17, MNu-23, MNu-24, MNu-34, MNu-35, MNu-36, MNu-37, MNu-38, MNu-39, MNu-40, MNu-41, MNu-42, MNu-43, MNu-44, MNu-45, MNu-48, MNu-49, MNu-50, MNu-51, MNu-52, MNu-53, MNu-54, MNu-55, MNu-58, MNu-59, MNu-60, MNu-61, MN/U-1, MNU-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-13, MN/U-14, MN/U-15, MN/U-16, MN/U-17, MN/U-18, MN/U-19, MN/U-20, MN/U-21, MN/U-22, MN/U-23, MN/U-24, MN/U-25, MN/U-26, MN/U-27, MN/U-28, MN/U-29, MN/U-30, MN/U-31, MN/U-32, MN/U-33, MN/U-34, MN/U-35, MN/U-36, MN/U-37, MN/U-38, MN/U-39, MN/U-40, MN/U-41, MN/U-42, MN/U-43, MN/U-44, MN/U-45, MN/U-46, MN/U-47, MN/U-48, MN/U-49, MN/U-50, MN/U-51, MN/U-52, MN/U-53, MN/U-54, MN/U-57, MN/U-58, MN/U-59, MN/U-60, MN/U-61, MN/U-62, MN/U-63, MN/U-64, MN/U-65, MN/U-66, MN/U-67, MN/U-68, MN/U-69, MN/U-70, MN/U-71, MN/U-72, MN/U-73, MN/U-80, MN/U-81, MN/U-82, MN/U-83, MN/U-85, MN/U-86, MN/U-87, MN/U-88, MN/U-89, MN/U-90, MN/U-91, MN/U-92, MN/U-93, MN/U-94, MN/U-95, MN/U-96, MN/U-97, MN/U-98, MN/U-99, MN/U-100, MN/U-101, MN/U-102, MN/U-103, MN/U-104, MN/U-105, MN/U-106, MN/U-107, MN/U-108, MN/U-109, MN/U-110, MN/U-111, MN/U-112, MN/U-113, MN/U-114, MN/U-115, MN/U-116, MN/U-117, MN/U-118, MN/U-119, MN/U-120, MN/U-121, MN/U-122, MN/U-123, Umn-4, Umn-5, Umn-6, U/UM-4, U/UM-5, U/UM-6, U/UM-7, U/UM-8, U/UM-9, U/UM-10, U/UM-11, U/UM-13, U/UM-14, U/UM-15, U/UM-16, U/UM-17, U/UM-18, U/UM-19, U/UM-20, U/UM-21, U/UM-22, U/UM-23, U/UM-24, U/UM-25, U/UM-26 - 18 m,

c) dla terenu oznaczonego symbolem MNu-56 – 100 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami MN-10, MN-11, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-31, MN-39, MN-40, MN-41, MN-42, MN-43 MN-50, MN-51, MN-52, MN-53, MN-54, MN-55, MN-56, MN-57, MN-58, MN-59, MN-60, MN-61, MN-62, MN-63, MN-64, MN-65, MN-66, MN-92, MN-106, MN-107, MN-108, MN-109, MN-118, MN-119, MN-120, MN-121, MN-123, MN-124, MN-125, MN-126, MN-127, MN-128, MN-139, MN-140, MN-141, MN-145, MN-153, MN-154, MN-155, MN-156, MNu-7, MNu-9, MNu-10, MNu-11, MNu-18, MNu-19, MNu-20, MNu-21, MNu-22, MNu-25, MNu-26, MNu-27, MNu-28, MNu-29, MNu-30, MNu-31, MNu-32, MNu-33, MNu-46, MNu-47, MNu-57, MN/U-55, MN/U-56, MN/U-74, MN/U-75, MN/U-76, MN/U-77, MN/U-78, MN/U-79, MN/U-84:

- pod zabudowę wolno stojącą - 18 m,

- pod zabudowę bliźniaczą – 12 m na pojedynczy budynek (segment),

e) dla terenów oznaczonych symbolami MN-29:

- pod zabudowę wolno stojącą - 18 m,

- pod zabudowę bliźniaczą – 12 m na pojedynczy budynek (segment),

- pod zabudowę szeregową – 8 m na pojedynczy budynek (segment),

f) dla terenów oznaczonych symbolami MWu, U/MWU – 30 m,

g) dla terenów oznaczonych symbolem P/U i P/UGO – 30 m,

h) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20 m,

i) dla terenu oznaczonego symbolem UGO – 17 m,

j) dla terenów oznaczonych symbolem UKR – 40 m,

k) dla terenów oznaczonych symbolem UO – 50 m,

l) dla terenów oznaczonych symbolem UP – 30 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę - dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNu, MN/U, U, UGO, Umn, U/UM, P/U, P/UGO – od 65^{o} do 115^{o}.

3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **ZL i ZN.**

2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem **ZR** z zastrzeżeniem § 14 ust. 2.

3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przepusty rowów odwadniających, dla których ustala się:

1) nakaz realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujących drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów składających się w granicach planu z rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR**;

2) zakaz nasadzania drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach urządzeń.

4. Dopuszcza się wykonanie przejść i przejazdów przez rowy odwadniające oznaczone symbolem WR w formie przepustów lub kładek pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu.

5. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV po 19 m od osi linii na obie strony, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi oraz ograniczenia określone w § 6 pkt 9 planu.

6. Dopuszcza się skablowanie lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wskazanych na rysunku planu – po skablowaniu lub likwidacji linii elektroenergetycznej ustalona dla tej linii strefa techniczna przestaje obowiązywać.

7. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu strefy ograniczonych możliwości lokalizacji budynków - lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) droga publiczna oznaczona symbolem KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniający połączenie systemu komunikacyjnego gminy z systemem regionalnym, krajowym i międzynarodowym;

2) droga publiczna oznaczona symbolem KDG stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym zapewniający połączenie systemu komunikacyjnego gminy z systemem regionalnym;

3) droga publiczna oznaczona symbolami KDZ-9 i KDZ-10 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym zapewniającym przejazd bezkolizyjny tunelem pod linią kolejową, którego orientacyjna lokalizacja została wskazana na rysunku planu, oraz połączenie systemu komunikacyjnego gminy z drogami o znaczeniu regionalnym;

4) droga publiczna oznaczona symbolem KDZ-11 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym w ramach systemu komunikacyjnego gminy zapewniający połączenie komunikacyjne poprzez przejazd bezkolizyjny nad linią kolejową;

5) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5, KDZ-6, KDZ-7, KDZ-8 stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym stanowiącym o połączeniu systemu komunikacyjnego gminy z systemami gmin sąsiednich lub drogami regionalnymi;

6) drogi publiczne oznaczone symbolem KDZ zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

7) drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

8) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ zapewniają publiczne połączenie piesze oraz obsługę komunikacyjną, w tym działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;

9) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem CP stanowią publiczne połączenia piesze w ramach gminnego systemu komunikacji oraz stanowią element infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej;

10) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;

11) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż:

   a) dla dróg o długości do 50 m włącznie - 6 m,

   b) dla dróg o długości większej niż 50 m – 8 m;

12) w przypadku lokalizacji nieprzelotowej drogi wewnętrznej o długości większej niż 50 m, o której mowa w pkt 11, na końcu drogi należy uwzględnić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;

13) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych ciągami komunikacyjnymi położonymi poza granicami planu;

14) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:

   a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,

   b) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 40 m² i minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 40 m²,

   c) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

   d) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych,

   e) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,

   f) dla szkół minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów,

g) dla hurtowni minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

h) dla obiektów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych (stanowisk pracy),

i) dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,

j) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, klubów i domów kultury minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,

k) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze,

l) dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 wiernych,

m) dla cmentarzy minimum 7 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 hektar powierzchni cmentarza,

n) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy (punkt usługowy),

o) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej z zastrzeżeniem lit. p-t,

p) teren parkingu oznaczony symbolem KOP-1 zapewnia miejsca postojowe dla potrzeb terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC-1,

q) teren parkingu oznaczony symbolem KOP-2 zapewnia miejsca postojowe dla potrzeb kościoła zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UKR-1,

r) dla terenu oznaczonego symbolami UKR-1 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenach UKR-2 i UKR-3 oraz w formie zatok postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych ulic na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

s) dla terenów oznaczonych symbolem ZC dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w formie zatok postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych ulic na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

t) dla obiektów usługowych dostępnych z obszaru przestrzeni publicznej wskazanej na rysunku planu dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na parkingach publicznych i ogólnodostępnych zatokach postojowych zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od działki budowlanej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

u) dla terenów oznaczonych symbolami MWu-8 i MWu-9 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w formie zatok postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-168 na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,

d) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci wodociągowej w ramach utrzymania i rozbudowy systemu miejskiej sieci wodociągowej,

e) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,

f) na obszarach nieobjętych siecią wodociągową oraz w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych,

g) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS dopuszcza się lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej umożliwiających odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę do oczyszczalni ścieków w ramach systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej,

c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,

e) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNu, MN/U, U, Umn, U/UM do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KDS ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS należy uwzględnić urządzenia wodne umożliwiające przeprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu miasta Kobyłka do rzeki Czarnej,

c) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW do ziemi i urządzeń retencyjnych oraz do kanałów krytych i rowów otwartych,

e) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci kanalizacji deszczowej w ramach utrzymania i rozbudowy systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych i rowów otwartych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,

h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm,

j) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych:

- zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejęcia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencjonowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze,

k) nakazuje się kształtowanie terenów utwardzonych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed powierzchniowym spływem z tych terenów wód opadowych i roztopowych,

l) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych na działkach budowlanych na tereny dróg publicznych;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci gazowej w ramach utrzymania i rozbudowy sieci zaopatrującej miasto w gaz,

d) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

e) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni min. 800 m^2;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,

b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,

c) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w ramach utrzymania i rozbudowy sieci zaopatrującej miasto w energię elektryczną,

d) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych, z wyłączenie sieci wysokich napięć, w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących napowietrznych elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia 110 kV, oraz rozbudowę jako wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem zachowania przebiegu linii oraz że strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu,

f) na terenach oznaczonych symbolem MN i MNu dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji,

g) na terenach oznaczonych symbolami MN/U, MWu, U, UP, UGO, UKR, Umn, UO, U/MWU, U/UM, P/U-1, IR, IT, O i W dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

h) na terenach oznaczonych symbolami P/U-2, P/UGO dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 500 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

i) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;

j) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 3;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej w ramach utrzymania i rozbudowy sieci łączności publicznej,

c) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9, na następujących warunkach:

- na terenach oznaczonych symbolami MN i MNu wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

- na terenach oznaczonych symbolem MN/U, MWu, U/MWU, Umn, U/UM, UP, U, UGO, UO - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,

- na terenach P/U, P/UGO - na budynkach lub innych obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m lub w formie masztów o wysokości do 35 m od poziomu terenu,

- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z zakresu łączności publicznej z możliwością ich przebudowy, modernizacji i rozbudowy.

2. Obiekty liniowe infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i ZN, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie.

3. Kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej, można realizować na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 i 2, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,

c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12,

d) ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach planu zakazuje się składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów z zastrzeżeniem § 6 pkt 3, 4 i 5.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz z zastrzeżeniem § 8, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNu, MN/U, MWu, P/U, P/UGO, U, UGO, Umn, U/MWU, U/UM 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-3, MN-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-6, MN-7, MN-8, MN-9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-10, MN-11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN-16 – decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL,

b) na terenie oznaczonym symbolem MN-19 - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-20** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-21, MN-22, MN-23, MN-24** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-25, MN-26, MN-27** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-28** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,

o) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-29** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej wyłącznie na działkach budowlanych z zaopatrzeniem w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzeniem ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,

d) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

m) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- dla zabudowy szeregowej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla wszystkich budynków w jednym zespole zabudowy (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej oraz wszystkich budynków w jednym zespole zabudowy szeregowej,

n) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

o) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

e) pod zabudowę szeregową dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 250 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-30** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-36/07, tj.:

a) zagospodarowanie terenu winno odbywać się z zachowaniem leśnego charakteru,

b) przy posadowieniu budynku należy uwzględnić istniejący cenny drzewostan,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-31** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-32, MN-33, MN-34, MN-35** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-36** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-37/07, tj.:

- zagospodarowanie terenu winno odbywać się z zachowaniem leśnego charakteru,

- przy posadowieniu budynku należy uwzględnić istniejący cenny drzewostan,

b) decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 30.04.2008 r. znak RW.RM.II/PC/6111-18/08, tj.:

- dopuszczenie zabudowy z zachowaniem charakteru leśnego działek,

- zachowanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej na działce,

- posadowienia budynku z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu,

- zakaz wtórnych podziałów, w przypadku, gdy nowopowstałe działki miałyby mniej niż 1500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-37, MN-38** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-38 decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 08.08.1994 r. znak OSRL.XII.6112/68/94 tj. dla działek nr 217/1 i 217/2 obr. 27 w granicach do linii energetycznej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-37 decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 4 lipca 2007 r. znak RW.III.6112-37/07;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-39, MN-40, MN-41, MN-42, MN-43** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-44, MN-45, MN-46, MN-47, MN-48** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-49** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) na działce zawierającej grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 27.10.1992 r. znak OSL.XII.6112/171/92 zmienionej decyzją Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.12.2005 r. znak WŚR.VIII.6112-118/05, tj:

a) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,

b) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2,

c) powierzchnia nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-50, MN-51, MN-52, MN-53, MN-54, MN-55, MN-56, MN-57, MN-58, MN-59, MN-60, MN-61, MN-62, MN-63, MN-64, MN-65, MN-66** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek na terenie oznaczonym symbolem MN-66 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-67, MN-68** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-69** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03, tj:

a) zakaz podziału gruntów leśnych na działki budowlano – leśne o powierzchni mniejszej niż 2000 $m^{2,}$

b) ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20% powierzchni działki i nie więcej niż 400 m^2,

c) utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji);

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-70, MN-71** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - na terenie oznaczonym symbolem MN-71 - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj:

a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,

b) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej

c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-72** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-73, MN-74, MN-75, MN-76** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN-73 - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.06.2003 r., znak WŚR.VIII.6112/53/03, tj.:

- dopuszcza się podział gruntów leśnych na działki budowlano leśne o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m^2,

- ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20% powierzchni działki budowlano-leśnej, ale nie więcej niż 400 m^2,

- utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji),

b) na terenach oznaczonych symbolami MN-74 i MN-75 - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03, tj:

- zakaz podziału gruntów leśnych na działki budowlano – leśne o powierzchni mniejszej niż 2000 $m^{2,}$

- ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20% powierzchni działki i nie więcej niż 400 m^2,

- utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji),

c) na terenie oznaczonym symbolami MN-76 - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj:

- zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,
- lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,
- ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN-73 – 2500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) na terenach oznaczonych symbolami MN-74, MN-75 – 2000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3,

c) na terenie oznaczonym symbolem MN-76 – 1500 m^2; z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-77, MN-78, MN-79, MN-80, MN-81, MN-82, MN-83, MN-84, MN-85, MN-86, MN-87, MN-88, MN-89, MN-90, MN-91** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,

o) na terenach oznaczonych symbolami MN-90, MN-91 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) dla działek na terenach oznaczonym symbolem MN-77 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-92** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-93, MN-94, MN-95, MN-96, MN-97, MN-98, MN-99, MN-100, MN-101, MN-102, MN-103, MN-104, MN-105** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,

o) na terenach oznaczonych symbolami MN-93, MN-94, MN-95, MN-96, MN-97, MN-98 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-106, MN-107, MN-108, MN-109** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-110** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj:

- zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,

- lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej

- ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2,

b) decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-111, MN-112, MN-113, MN-114, MN-115, MN-116, MN-117** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-118, MN-119, MN-120, MN-121** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-122** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-123, MN-124, MN-125, MN-126, MN-127, MN-128** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-129, MN-130, MN-131, MN-132, MN-133, MN-134, MN-135, MN-136, MN-137, MN-138** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-139, MN-140, MN-141** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-142, MN-143** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj:

a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,

b) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,

c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-144** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj:

- zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,

- lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,

- ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

b) decyzji Ministra Środowiska z dnia 19.07.2004 r. znak DL.Ip-4791-48/rl/2004, tj.:

- ograniczenie wyłączenia gruntów z produkcji (trwałego wylesienia) do 20% powierzchni,

- zachowanie drzewostanu na pozostałej powierzchni;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-145** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-146, MN-147, MN-148, MN-149, MN-150** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-151** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-152** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-153, MN-154, MN-155, MN-156** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące, dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na działkach mniejszych niż 500 m^2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment),

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-157, MN-158, MN-159, MN-160, MN-161, MN-162, MN-163, MN-164, MN-165, MN-166, MN-167, MN-168** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-169, MN-170, MN-171 MN-172** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-173, MN-174, MN-175, MN-176, MN-177, MN-178, MN-179, MN-180, MN-181, MN-182, MN-183, MN-184, MN-185, MN-186, MN-187, MN-188, MN-189, MN-190, MN-191, MN-192, MN-193, MN-194** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) na terenie MN-188 dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL oraz

decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 27.05.2025 r. znak KOA/5115/Ro/24;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 63. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-195, MN-196** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6113-35/07, tj:

a) powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału działek winna wynosić minimum 1500 m^2,

b) posadowienia na działce wyłącznie jednego budynku z uwzględnieniem zachowania istniejącego cennego drzewostanu,

c) zachowanie walorów przyrodniczych na działce w możliwie nienaruszonej formie;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 64. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-197, MN-198, MN-199, MN-200** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6113-35/07, tj:

a) powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału działek winna wynosić minimum 1500 m^2,

b) posadowienia na działce wyłącznie jednego budynku z uwzględnieniem zachowania istniejącego cennego drzewostanu,

c) zachowanie walorów przyrodniczych na działce w możliwie nienaruszonej formie;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 65. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-201, MN-202, MN-203, MN-204, MN-205, MN-206, MN-207, MN-208, MN-209, MN-210, MN-211, MN-212** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- na terenie oznaczonym symbolem MN-209 dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 i 6;

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek na terenach oznaczonych symbolami MN-204 i MN-211 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj.:

a) decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03,

b) decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-213** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03, tj:

a) zakaz podziału gruntów leśnych na działki budowlano – leśne o powierzchni mniejszej niż 2000 $m^{2,}$

b) ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20% powierzchni działki i nie więcej niż 400 m^2,

c) utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji);

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-214** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK, tj:

a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek leśnych,

b) lokalizacja zabudowy na działkach rolno-leśnych na części rolnej,

c) ograniczenie wielkości powierzchni leśnej wyłączonej z produkcji: działki do 1000 m^2 wyłączenie do 300 m^2; działki 1000 – 1500 m^2 wyłączenie do 350 m^2; działki 1500 – 2000 m^2 wyłączenie do 400 m^2; działki powyżej 2000 m^2 wyłączenie do 500 m^2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-1, MNu-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-3, MNu-4, MNu-5, MNu-6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 70. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNu-7** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 71. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNu-8** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 72. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-9, MNu-10, MNu-11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 73. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-12, MNu-13, MNu-14, MNu-15, MNu-16, MNu-17** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 74. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-18, MNu-19, MNu-20, MNu-21, MNu-22** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 75. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-23, MNu-24** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 76. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-25, MNu-26, MNu-27, MNu-28, MNu-29, MNu-30, MNu-31, MNu-32, MNu-33** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek na terenach oznaczonych symbolami MNu-31 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-34, MNu-35, MNu-36, MNu-37, MNu-38, MNu-39, MNu-40, MNu-41, MNu-42, MNu-43, MNu-44, MNu-45,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

n) na terenach oznaczonych symbolami MNu-43, MNu-44 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-46, MNu-47** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 79. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-48, MNu-49, MNu-50, MNu-51, MNu-52** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,

n) na terenach oznaczonych symbolami MNu-48, MNu-49 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 80. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNu-53** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 81. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-54, MNu-55** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 82. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNu-56** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: hotelarstwa, usług medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 83. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNu-57** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 84. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNu-58, MNu-59, MNu-60, MNu-61** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek na terenie oznaczonym symbolem MNu-59 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 85. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MNU-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-13, MN/U-14, MN/U-15, MN/U-16, MN/U-17, MN/U-18, MN/U-19, MN/U-20, MN/U-21, MN/U-22, MN/U-23, MN/U-24, MN/U-25, MN/U-26, MN/U-27, MN/U-28, MN/U-29, MN/U-30, MN/U-31, MN/U-32, MN/U-33, MN/U-34, MN/U-35, MN/U-36, MN/U-37, MN/U-38, MN/U-39, MN/U-40, MN/U-41, MN/U-42, MN/U-43, MN/U-44, MN/U-45, MN/U-46, MN/U-47, MN/U-48, MN/U-49, MN/U-50, MN/U-51, MN/U-52, MN/U-53, MN/U-54,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- na terenie oznaczonym symbolem MN/U-45 dopuszcza się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,

n) na terenach oznaczonych symbolami MN/U-8, MN/U-30, MN/U-31, MN/U-32, MN/U-36, MN/U-37, MN/U-38, MN/U-42, MN/U-49, MN/U-50, MN/U-51 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) dla działek na terenach oznaczonym symbolem MN/U-5 i MN/U-19 zawierającej grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN/U-5:

- decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03,

- decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

b) na terenie oznaczonym symbolem MN/U-19 - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 86. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-55, MN/U-56** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 87. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-57, MN/U-58, MN/U-59, MN/U-60, MN/U-61, MN/U-62, MN/U-63, MN/U-64, MN/U-65, MN/U-66, MN/U-67, MN/U-68, MN/U-69, MN/U-70, MN/U-71, MN/U-72, MN/U-73** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek zawierających grunty leśne na terenie oznaczonym symbolem MN/U-72 obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzji Ministra Środowiska z dnia 01.07.2016 r. znak DLP-II.6501.44.2016/JS;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 88. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-74, MN/U-75, MN/U-76, MN/U-77, MN/U-78, MN/U-79** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),

- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 89. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-80, MN/U-81, MN/U-82, MN/U-83** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 90. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U-84** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) pod zabudowę wolno stojącą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2,

c) pod zabudowę bliźniaczą dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 400 m^2 na jeden budynek (segment),

d) pod zabudowę bliźniaczą dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 600 m^2 na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 91. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-85, MN/U-86, MN/U-87, MN/U-88, MN/U-89, MN/U-90, MN/U-91, MN/U-92, MN/U-93, MN/U-94, MN/U-95, MN/U-96, MN/U-97, MN/U-98, MN/U-99, MN/U-100, MN/U-101, MN/U-102, MN/U-103, MN/U-104, MN/U-105, MN/U-106, MN/U-107, MN/U-108, MN/U-109, MN/U-110, MN/U-111, MN/U-112, MN/U-113, MN/U-114, MN/U-115, MN/U-116, MN/U-117, MN/U-118, MN/U-119, MN/U-120, MN/U-121, MN/U-122, MN/U-123** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) dla działek na terenie oznaczonym symbolem MN/U-85 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj. decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 92. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MWu-1, MWu-2, MWu-3, MWu-4, MWu-5, MWu-6, MWu-7, MWu-8, MWu-9, MWu-10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nakaz wyposażenia terenu w urządzenia rekreacji codziennej takie jak: plac zabaw, urządzone miejsca odpoczynku,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub usługowy,

c) funkcję usługową nieuciążliwą dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub w budynkach wolno stojących,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5,

- budynków usługowych – 2,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne – 18 m,

- budynki usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 93. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego lub obiektów produkcyjnych i magazynowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

h) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

i) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji lub zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 94. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-2, P/U-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego lub obiektów produkcyjnych i magazynowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

i) dopuszcza się recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu,

j) na terenie oznaczonym symbolem P/U-3 nakazuje się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz rowy odwadniające,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji lub zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 95. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/UGO-1 i P/UGO-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego lub obiektów produkcyjnych i magazynowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

h) dopuszcza się gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu, z wyłączeniem niesegregowanych odpadów komunalnych,

i) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

j) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz unieszkodliwiania odpadów,

k) nakazuje się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz rowami odwadniającymi,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji lub zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 96. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe – 3,

- budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe – 1,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

i) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

l) lokalizacja zabudowy na terenach oznaczonych symbolami U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9 z uwzględnieniem w § 6 pkt 9 lit. c oraz § 12 ust. 5,

m) na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-4 i U-6 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 97. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

i) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 98. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 99. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-17, U-18** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) na terenie oznaczonym symbolem U-17 dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 100. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-19** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych,

m) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 101. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-20** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

i) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

k) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 102. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-21, U-22, U-23** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych

m) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 103. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-24** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 104. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-25, U-26, U-27, U-28** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego,

b) dopuszcza się budynki magazynowe na potrzeby prowadzonej działalności usługowej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe – 3,

- budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe i magazynowe – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenach oznaczonych symbolami U-25 i U-26 – 1500 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolami U-27 i U-28 – 700 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 105. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-29** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 106. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-30, U-31, U-32, U-33, U-34, U-35** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 107. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-36** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;

h) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

i) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 108. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **U-37** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 109. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-38, U-39** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 na fragmentach do 50% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 110. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UGO-1 i UGO-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

h) dopuszcza się gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu,

i) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów oraz otwartych składów,

j) nakazuje się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji lub zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 111. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **UKR-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług sakralnych,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek sakralny – kościół, w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza w formie wbudowanej w budynek sakralny,

c) zakaz lokalizacji zabudowy garażowej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 50 m,

j) dachy:

- zgodnie ze stanem istniejącym - wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45° oraz kopulaste zwieńczenia wież,

- pokrycie dachu: blacha płaska w kolorze naturalnym blachy miedzianej,

k) elewacje – zachowuje się kolorystykę ścian tynkowanych – żółty o niskim nasyceniu barwy i biel;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 112. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy usług sakralnych,

b) dopuszczalne – usługi oświaty, usługi kultury,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną na potrzeby usług sakralnych,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, zamieszkania zbiorowego lub mieszkalny jednorodzinny, lub w formie budynków wolno stojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

i) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym blachy miedzianej lub dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 113. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy usług sakralnych,

b) dopuszczalne – usługi oświaty, usługi kultury,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną na potrzeby usług sakralnych,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, zamieszkania zbiorowego lub mieszkalny jednorodzinny, lub w formie budynków wolno stojących,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

k) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, lub dachy łukowe,

- na budynkach sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 25°,

- pokrycie dachów: blacha płaska w kolorze naturalnym blachy miedzianej, szarym, grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 114. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Umn-1, Umn-2, Umn-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, pocztowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, transportu, spedycji, logistyki obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

b) dopuszczalne – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dowolną ilość budynków usługowych,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub mieszkalnego jednorodzinnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe – 13 m,

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 115. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Umn-4, Umn-5, Umn-6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, pocztowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, transportu, spedycji, logistyki obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

b) dopuszczalne – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dowolną ilość budynków usługowych,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub mieszkalnego jednorodzinnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe – 13 m,
- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy,

m) na terenie oznaczonym symbolem Umn-5 lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem § 10 ust. 8;

3) dla działek na terenie oznaczonym symbolem Umn-6 zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-38/07, tj:

a) zagospodarowanie terenu winno odbywać się z zachowaniem leśnego charakteru,

b) przy posadowieniu budynków należy uwzględnić istniejący drzewostan;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 116. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych na potrzeby usług oświaty,

b) funkcja gospodarcza i garażowa wbudowana w budynek usługowy lub sportowo-rekreacyjny lub w formie budynków wolno stojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, sportowo-rekreacyjne – 4,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usług oświaty, obiekty sportowo-rekreacyjne – 16 m,
- pozostałe obiekty – 5 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30°,

- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 7000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 117. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych na potrzeby usług oświaty,

b) funkcja gospodarcza i garażowa wbudowana w budynek usługowy lub sportowo-rekreacyjny,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°, lub dachy łukowe,

- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 7000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 118. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, kultury, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 119. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych,

b) dopuszczalne – teren zabudowy usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, kultury, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nakaz realizacji budynku w obszarze przestrzeni publicznej w formie dominanty architektonicznej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,

i) minimalna liczba kondygnacji budynków sytuowanych od strony drogi oznaczonej symbolem KDL-17 – 2,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

l) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,

- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 120. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-3, UP-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług publicznych w zakresie: bezpieczeństwa publicznego, oświaty, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

i) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych, natomiast rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 121. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług publicznych w zakresie: oświaty, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu oraz zabudowa z uwzględnieniem § 7 ust. 2 i 3,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

j) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- blacha płaska w karo w kolorze naturalnym blachy miedzianej lub srebrnym lub grafitowym, lub czarnym matowym,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- ustala się zachowanie lub odtworzenie fragmentów elewacji z cegły licowej;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 122. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-6 i UP-7** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług publicznych w zakresie: bezpieczeństwa publicznego, oświaty, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenie oznaczonym symbolem UP-6 nakaz realizacji budynku od strony drogi oznaczonej symbolem KDL-36 w formie dominanty architektonicznej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

j) dachy:

- dowolne,
- dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, dla pozostałych form dachów rodzaj pokrycia dowolny,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia dachów spadzistych musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 123. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MWU-1 i U/MWU-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług medycznych, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz lokalizacji funkcji usługowej w parterze budynków, przy czym powierzchnia usług nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całkowitej parteru,

b) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi nakaz wyposażenia terenu w urządzenia rekreacji codziennej takie jak: plac zabaw, urządzone miejsca odpoczynku,

c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami lub budynek usługowy,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,

j) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 124. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UM-1, U/UM-2, U/UM-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub usługowo-mieszkalnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków usługowo-mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 125. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UM-4, U/UM-5, U/UM-6, U/UM-7, U/UM-8, U/UM-9, U/UM-10, U/UM-11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub usługowo-mieszkalnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków usługowo-mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 126. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/UM-12** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub usługowo-mieszkalnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków usługowo-mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 127. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UM-13, U/UM-14, U/UM-15, U/UM-16** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub usługowo-mieszkalnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków usługowo-mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 128. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UM-17, U/UM-18, U/UM-19, U/UM-20, U/UM-21** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dla działek budowlanych z dostępem z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-17 ustala się lokalizację minimum jednego lokalu użytkowego sytuowanego na parterze budynku z dostępem od strony obszaru przestrzeni publicznej, wskazanego na rysunku planu,

d) dla lokali użytkowych wymienionych w lit. c, część działki budowlanej zlokalizowana między linią rozgraniczającą drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-17 a linią zabudowy wskazaną na rysunku planu, należy urządzić jako ogólnodostępną, umożliwiająca bezpośredni dostęp z obszaru przestrzeni publicznej,

e) funkcja gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub usługowo-mieszkalny,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

l) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

m) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

n) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 129. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UM-22, U/UM-23, U/UM-24, U/UM-25, U/UM-26** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub usługowo-mieszkalnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – 12 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków usługowo-mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 500 m^2,

b) dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – 800 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 130. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UM-27, U/UM-28, U/UM-29** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) w zabudowie usługowo-mieszkaniowej ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) lokalizacja usług nieuciążliwych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, sztuki użytkowej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, wystawiennictwa, finansów, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

b) w budynku usługowo-mieszkalnym ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku usługowego, lub usługowo-mieszkalnego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – 10 m,

- pozostałe obiekty – 5 m,

k) dachy:

- dla budynków usługowo-mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 131. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4, WR-5, WR-6, WR-7, WR-8, WR-9, WR-10, WR-11, WR-12, WR-13, WR-14, WR-15, WR-16, WR-17, WR-18, WR-19, WR-20, WR-21** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,

c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,

d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieku wodnego;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 132. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7, WS-8, WS-9, WS-10, WS-11, WS-12, WS-13, WS-14, WS-15, WS-16, WS-17, WS-18** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się realizację kładek i pomostów oraz urządzeń rekreacyjnych,

c) dopuszcza się umocnienie brzegów,

d) dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne, retencyjne i przeciwpożarowe;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 133. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC-1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację kaplicy,

c) minimalna szerokość głównej alei – 3 m,

d) ustala się nawierzchnię utwardzoną głównej alei,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,02,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- kaplica 12 m,

- pozostałe obiekty – 3 m,

k) dachy:

- spadziste o kącie nachylenia powyżej 20°,

- pokrycie dachów: blacha płaska w kolorze naturalnym blachy miedzianej lub grafitowym lub czarnym matowym;

3) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 37 000 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 134. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się zachowanie i utrzymanie kaplicy, z uwzględnieniem § 7 ust. 2,

c) dopuszcza się lokalizacje kapliczek grobowych nawiązujących formą i wystrojem do kapliczek istniejących na terenie cmentarza,

d) nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej niekolidującej z powierzchniami grzebalnymi,

e) nakazuje się zachowanie historycznej kompozycji cmentarza, na którą składają się powierzchnie grzebalne rozplanowane na ortogonalnej siatce głównych alei z udziałem zieleni wysokiej,

f) minimalna szerokość głównych alei – 3 m,

g) ustala się nawierzchnię utwardzoną głównych alei,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,

j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

k) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,

l) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,02,

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- kaplica 12 m,

- kapliczki grobowe – 4 m,

- pozostałe obiekty – 3 m,

n) dachy:

- spadziste o kącie nachylenia powyżej 20°,

- pokrycie dachów: blacha płaska w kolorze naturalnym blachy miedzianej lub szarym, lub grafitowym, lub czarnym matowym;

o) dla istniejących obiektów niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty i przebudowy z zachowaniem formy i użytych materiałów;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 45 000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 135. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12, ZL-13, ZL-14, ZL-15, ZL-16, ZL-17, ZL-18, ZL-19, ZL-20, ZL-21, ZL-22, ZL-23, ZL-24, ZL-25, ZL-26, ZL-27, ZL-28, ZL-29, ZL-30, ZL-31, ZL-32, ZL-33, ZL-34, ZL-35, ZL-36, ZL-37, ZL-38, ZL-39, ZL-40, ZL-41, ZL-42, ZL-43, ZL-44, ZL-45, ZL-46, ZL-47** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w granicach lasów obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się lokalizowania barier przestrzennych uniemożliwiających swobodną migrację zwierząt,

c) nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego z terenami oznaczonymi symbolem ZN i ZR umożliwiającego swobodną migrację zwierząt,

d) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 136. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

   b) zakazuje się przekształcania rzeźby terenu,

   c) zakazuje się lokalizowania barier przestrzennych uniemożliwiających swobodną migrację zwierząt,

   d) nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego z terenami oznaczonymi symbolem ZL i ZR umożliwiającego swobodną migrację zwierząt;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 137. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9, ZP-10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75%,

   c) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: plac zabaw, siłownia plenerowa, miejsca odpoczynku, place i urządzenia sportowo-rekreacyjne, itp.,

   d) ustala się zagospodarowanie terenu kompozycją zieleni niskiej i wysokiej,

   e) zagospodarowanie z uwzględnieniem zasad ustalonych w § 8 ust. 2;

3) na terenie oznaczonym symbolem ZP-1 dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj. decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

4) na terenie oznaczonym symbolem ZP-3 i ZP-4 dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj.: decyzji Nr 96/2024 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RW-II.7151.9.20024.PL;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13**;**

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 138. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **ZP-11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%,

   c) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: miejsca odpoczynku, place i urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska, korty, itp.,

   d) ustala się zagospodarowanie terenu kompozycją zieleni niskiej i wysokiej;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 50000 m^2;

4) dla działek zawierających grunty leśne obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj. decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13**;**

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 139. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZR-1, ZR-2, ZR-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zakazuje się lokalizowania barier przestrzennych uniemożliwiających swobodną migrację zwierząt,

c) nakazuje się zachowanie powiązania przestrzennego z terenami oznaczonymi symbolem ZL i ZN umożliwiającego swobodną migrację zwierząt;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 140. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KOP-1 i KOP-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację parkingu powierzchniowego,

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

c) minimalna powierzchni biologicznie czynna – 5%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13,

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z imprezami okolicznościowymi o charakterze publicznym, w szczególności: obiektów i urządzeń handlowych, wystawowych, dydaktycznych i innych, o maksymalnej wysokości 3 m od poziomu terenu.

§ 141. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IR-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury retencyjnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego,

b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,

- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 142. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 143. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **O-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,

b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem, ze ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

j) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 144. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W-1, W-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury wodociągowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację ujęć wód podziemnych wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami,

b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

c) dopuszcza się obiekty biurowe i socjalne na potrzeby obsługi infrastruktury wodociągowej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

i) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

k) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
- dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub w odcieniach: szarego, żółtego lub beżowego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 145. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDS-1, KDS-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDS-1 – w granicach planu do 95,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDS-2 – w granicach planu od 3,5 m do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 146. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDS-3, KDS-4, KDS-5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,

b) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej służących odprowadzaniu i gromadzeniu wód deszczowych i roztopowych,

c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

d) dopuszcza się lokalizację dojść, dojazdów i placów manewrowych dla obsługi obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 147. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1 i KDG-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDG-1 – w granicach planu do 5,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDG-2 – od 23,0 m do 27,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8,

b) w liniach rozgraniczających drogi należy uwzględnić komunikację rowerową;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 148. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5, KDZ-6, KDZ-7, KDZ-8, KDZ-9, KDZ-10, KDZ-11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – od 12,0 m do 25,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – od 10,3 m do 18,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczonej symbolem KDZ-3 – od 13,0 m do 20,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi oznaczonej symbolem KDZ-4 – od 12,0 m do 20,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

e) drogi oznaczonej symbolem KDZ-5 – od 12,3 m do 17,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

f) drogi oznaczonej symbolem KDZ-6 – od 14,3 m do 15,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

g) drogi oznaczonej symbolem KDZ-7 – od 11,8 m do 19,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

h) drogi oznaczonej symbolem KDZ-8 – od 14,2 m do 18,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

i) drogi oznaczonej symbolem KDZ-9 – od 15,2 m do 28,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

j) drogi oznaczonej symbolem KDZ-10 – w granicach planu do 7,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) drogi oznaczonej symbolem KDZ-11 – od 23,8 m do 73,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8,

b) w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5, KDZ-6, KDZ-7, KDZ-8, KDZ-9, KDZ-10 należy uwzględnić komunikację rowerową;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 149. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6, KDL-7, KDL-8, KDL-9, KDL-10, KDL-11, KDL-12, KDL-13, KDL-14, KDL-15, KDL-16, KDL-17, KDL-18, KDL-19, KDL-20, KDL-21, KDL-22, KDL-23, KDL-24, KDL-25, KDL-26, KDL-27, KDL-28, KDL-29, KDL-30, KDL-31, KDL-32, KDL-33, KDL-34, KDL-35, KDL-36,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – od 12,7 m do 31,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – od 15,1 m do 39,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – od 12,0 m do 35,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi oznaczonej symbolem KDL-4 – 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

e) drogi oznaczonej symbolem KDL-5 – od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) drogi oznaczonej symbolem KDL-6 – od 12,0 m do 25 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

g) drogi oznaczonej symbolem KDL-7 – od 10,0 m do 22,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

h) drogi oznaczonej symbolem KDL-8 – od 12,0 m do 24,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

i) drogi oznaczonej symbolem KDL-9 – od 12,0 m do 19,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

j) drogi oznaczonej symbolem KDL-10 – w granicach planu od 9,9 m do 15,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

k) drogi oznaczonej symbolem KDL-11 – od 11,2 m do 22,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

l) drogi oznaczonej symbolem KDL-12 – od 10,0 m do 12,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

m) drogi oznaczonej symbolem KDL-13 – od 10,6 m do 11,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

n) drogi oznaczonej symbolem KDL-14 – od 17,8 m do 20,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

o) drogi oznaczonej symbolem KDL-15 – od 15,6 m do 19,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

p) drogi oznaczonej symbolem KDL-16 – od 12,2 m do 22,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

q) drogi oznaczonej symbolem KDL-17 – od 13,4 m do 19,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

r) drogi oznaczonej symbolem KDL-18 – w granicach planu od 2,1 m do 22,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

s) drogi oznaczonej symbolem KDL-19 – od 9,9 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

t) drogi oznaczonej symbolem KDL-20 – od 12,2 m do 16,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

u) drogi oznaczonej symbolem KDL-21 – od 15,0 m do 17,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

v) drogi oznaczonej symbolem KDL-22 – od 12,5 m do 13,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

w) drogi oznaczonej symbolem KDL-23 – od 13,0 m do 17,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

x) drogi oznaczonej symbolem KDL-24 – od 12,9 m do 13,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

y) drogi oznaczonej symbolem KDL-25 – od 12,0 m do 22,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

z) drogi oznaczonej symbolem KDL-26 – w granicach planu od 4,9 m do 15,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

aa) drogi oznaczonej symbolem KDL-27 – od 10,0 m do 27,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

bb) drogi oznaczonej symbolem KDL-28 – od 17,0 m do 30,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

cc) drogi oznaczonej symbolem KDL-29 – od 11,6 m do 24,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

dd) drogi oznaczonej symbolem KDL-30 – od 11,8 m do 23,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ee) drogi oznaczonej symbolem KDL-31 – w granicach planu do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ff) drogi oznaczonej symbolem KDL-32 – od 15,8 m do 17,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

gg) drogi oznaczonej symbolem KDL-33 – od 9,9 m do 13,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

hh) drogi oznaczonej symbolem KDL-34 – w granicach planu od 9,4 m do 41,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ii) drogi oznaczonej symbolem KDL-35 – od 14,0 m do 26,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

jj) drogi oznaczonej symbolem KDL-36 – w granicach planu do 35,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8,

b) w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL-4, KDL-5, KDL-6, KDL-7, KDL-9, KDL-14, KDL-15, KDL-16, KDL-17, KDL-18, KDL-20, KDL-21, KDL-23, KDL-24, KDL-25, KDL-26, KDL-27, KDL-28, KDL-30, KDL-32, KDL-34, KDL-35, KDL-36 należy uwzględnić komunikację rowerową,

c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 150. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-14, KDD-15, KDD-16, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22, KDD-23, KDD-24, KDD-25, KDD-26, KDD-27, KDD-28, KDD-29, KDD-30, KDD-31, KDD-32, KDD-33, KDD-34, KDD-35, KDD-36, KDD-37, KDD-38, KDD-39, KDD-40, KDD-41, KDD-42, KDD-43, KDD-44, KDD-45, KDD-46, KDD-47, KDD-48, KDD-49, KDD-50, KD-51, KDD-52, KDD-53, KDD-54, KDD-55, KDD-56, KDD-57, KDD-58, KDD-59, KDD-60, KDD-61, KDD-62, KDD-63, KDD-64, KDD-65, KDD-66, KDD-67, KDD-68, KDD-69, KDD-70, KDD-71, KDD-72, KDD-73, KDD-74, KDD-75, KDD-76, KDD-77, KDD-78, KDD-79, KDD-80, KDD-81, KDD-82, KDD-83, KDD-84, KDD-85, KDD-86, KDD-87, KDD-88, KDD-89, KDD-90, KDD-91, KDD-92, KDD-93, KDD-94, KDD-95, KDD-96, KDD-97, KDD-98, KDD-99, KDD-100, KDD-101, KDD-102, KDD-103, KDD-104, KDD-105, KDD-106, KDD-107, KDD-108, KDD-109, KDD-110, KDD-111, KDD-112, KDD-113, KDD-114, KDD-115, KDD-116, KDD-117, KDD-118, KDD-119, KDD-120, KDD-121, KDD-122, KDD-123, KDD-124, KDD-125, KDD-126, KDD-127, KDD-128, KDD-129, KDD-130, KDD-131, KDD-132, KDD-133, KDD-134, KDD-135, KDD-136, KDD-137, KDD-138, KDD-139, KDD-140, KDD-141, KDD-142, KDD-143, KDD-144, KDD-145, KDD-146, KDD-147, KDD-148, KDD-149, KDD-150, KDD-151, KDD-152, KDD-153, KDD-154, KDD-155, KDD-156, KDD-157, KDD-158, KDD-159, KDD-160, KDD-161, KDD-162, KDD-163, KDD-164, KDD-165, KDD-166, KDD-167, KDD-168, KDD-169, KDD-170, KDD-171, KDD-172, KDD-173, KDD-174** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – od 12,0 m do 13,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – od 10,0 m do 18,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – w granicach planu 2,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

e) drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – od 10,0 m do 15,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

f) drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – od 8,0 m do 9,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

g) drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

i) drogi oznaczonej symbolem KDD-9 – od 17,0 m do 18,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

j) drogi oznaczonej symbolem KDD-10 – od 10,2 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) drogi oznaczonej symbolem KDD-11 – 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

l) drogi oznaczonej symbolem KDD-12 – od 9,8 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

m) drogi oznaczonej symbolem KDD-13 – od 9,8 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

n) drogi oznaczonej symbolem KDD-14 – 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

o) drogi oznaczonej symbolem KDD-15 – od 10,0 m do 17,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

p) drogi oznaczonej symbolem KDD-16 – od 10,0 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

q) drogi oznaczonej symbolem KDD-17 – od 10,2 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

r) drogi oznaczonej symbolem KDD-18 – od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

s) drogi oznaczonej symbolem KDD-19 – od 9,0 m do 14,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

t) drogi oznaczonej symbolem KDD-20 – od 8,6 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

u) drogi oznaczonej symbolem KDD-21 – od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

v) drogi oznaczonej symbolem KDD-22 – 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

w) drogi oznaczonej symbolem KDD-23 – od 10,8 m do 11,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

x) drogi oznaczonej symbolem KDD-24 – od 10,0 m do 19,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

y) drogi oznaczonej symbolem KDD-25 – od 10,0 m do 17,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

z) drogi oznaczonej symbolem KDD-26 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

aa) drogi oznaczonej symbolem KDD-27 – od 12,0 m do 27,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

bb) drogi oznaczonej symbolem KDD-28 – od 10,1 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

cc) drogi oznaczonej symbolem KDD-29 – od 10,0 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

dd) drogi oznaczonej symbolem KDD-30 – do 10,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ee) drogi oznaczonej symbolem KDD-31 – od 8,0 m do 17,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ff) drogi oznaczonej symbolem KDD-32 – 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

gg) drogi oznaczonej symbolem KDD-33 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

hh) drogi oznaczonej symbolem KDD-34 – w granicach planu do 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ii) drogi oznaczonej symbolem KDD-35 – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

jj) drogi oznaczonej symbolem KDD-36 – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

kk) drogi oznaczonej symbolem KDD-37 – od 9,0 m do 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ll) drogi oznaczonej symbolem KDD-38 – 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

mm) drogi oznaczonej symbolem KDD-39 – od 10,0 m do 10,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

nn) drogi oznaczonej symbolem KDD-40 – od 8,0 m do 8,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

oo) drogi oznaczonej symbolem KDD-41 – od 9,8 m do 11,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

pp) drogi oznaczonej symbolem KDD-42 – od 8,5 m do 21,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

qq) drogi oznaczonej symbolem KDD-43 – od 9,3 m do 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

rr) drogi oznaczonej symbolem KDD-44 – od 7,5 m do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ss) drogi oznaczonej symbolem KDD-45 – od 9,1 m do 16,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

tt) drogi oznaczonej symbolem KDD-46 – od 9,0 m do 16,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

uu) drogi oznaczonej symbolem KDD-47 – od 5,7 m do 11,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

vv) drogi oznaczonej symbolem KDD-48 – do 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ww) drogi oznaczonej symbolem KDD-49 – od 9,5 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

xx) drogi oznaczonej symbolem KDD-50 – od 11,3 m do 11,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

yy) drogi oznaczonej symbolem KDD-51 – od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

zz) drogi oznaczonej symbolem KDD-52 – 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

aaa) drogi oznaczonej symbolem KDD-53 – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

bbb) drogi oznaczonej symbolem KDD-54 – 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ccc) drogi oznaczonej symbolem KDD-55 – od 10,0 m do 11,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ddd) drogi oznaczonej symbolem KDD-56 – od 10,0 m do 11,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

eee) drogi oznaczonej symbolem KDD-57 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

fff) drogi oznaczonej symbolem KDD-58 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ggg) drogi oznaczonej symbolem KDD-59 – od 10,5 m do 21,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

hhh) drogi oznaczonej symbolem KDD-60 – od 10,4 m do 14,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

iii) drogi oznaczonej symbolem KDD-61 – od 7,6 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

jjj) drogi oznaczonej symbolem KDD-62 – od 10,0 m do 11,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

kkk) drogi oznaczonej symbolem KDD-63 – od 8,1 m do 9,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

lll) drogi oznaczonej symbolem KDD-64 – od 9,1 m do 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

mmm) drogi oznaczonej symbolem KDD-65 – od 9,0 do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

nnn) drogi oznaczonej symbolem KDD-66 – od 7,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ooo) drogi oznaczonej symbolem KDD-67 – w granicach planu do 8,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ppp) drogi oznaczonej symbolem KDD-68 – od 8,0 m do 13,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

qqq) drogi oznaczonej symbolem KDD-69 – od 9,7 m do 9,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

rrr) drogi oznaczonej symbolem KDD-70 – od 8,2 m do 8,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

sss) drogi oznaczonej symbolem KDD-71 – od 7,1 m do 7,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ttt) drogi oznaczonej symbolem KDD-72 – od 8,7 m do 8,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

uuu) drogi oznaczonej symbolem KDD-73 – od 11,7 m do 12,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

vvv) drogi oznaczonej symbolem KDD-74 – od 8,0 m do 8,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

www) drogi oznaczonej symbolem KDD-75 – od 10,0 m do 19,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

xxx) drogi oznaczonej symbolem KDD-76 – 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

yyy) drogi oznaczonej symbolem KDD-77 – od 12,3 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

zzz) drogi oznaczonej symbolem KDD-78 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

aaaa) drogi oznaczonej symbolem KDD-79 – od 8,8 m do 11,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

bbbb) drogi oznaczonej symbolem KDD-80 – od 9,1 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

cccc) drogi oznaczonej symbolem KDD-81 – od 9,3 m do 23,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

dddd) drogi oznaczonej symbolem KDD-82 – od 7,2 m do 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

eeee) drogi oznaczonej symbolem KDD-83 – od 9,0 m do 17,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ffff) drogi oznaczonej symbolem KDD-84 – od 10,0 m do 22,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

gggg) drogi oznaczonej symbolem KDD-85 – od 13,2 m do 17,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

hhhh) drogi oznaczonej symbolem KDD-86 – od 9,9 m do 33,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

iiii) drogi oznaczonej symbolem KDD-87 – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

jjjj) drogi oznaczonej symbolem KDD-88 – od 12,7 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

kkkk) drogi oznaczonej symbolem KDD-89 – od 14,1 m do 15,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

llll) drogi oznaczonej symbolem KDD-90 – od 10,0 m do 13,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

mmmm) drogi oznaczonej symbolem KDD-91 – od 10,9 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

nnnn) drogi oznaczonej symbolem KDD-92 – od 7,9 m do 34,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

oooo) drogi oznaczonej symbolem KDD-93 – od 15,0 m do 36,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

pppp) drogi oznaczonej symbolem KDD-94 – od 10,0 m do 17,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

qqqq) drogi oznaczonej symbolem KDD-95 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

rrrr) drogi oznaczonej symbolem KDD-96 – 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

ssss) drogi oznaczonej symbolem KDD-97 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

tttt) drogi oznaczonej symbolem KDD-98 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

uuuu) drogi oznaczonej symbolem KDD-99 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

vvvv) drogi oznaczonej symbolem KDD-100 – od 10,0 m do 12,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

wwww) drogi oznaczonej symbolem KDD-101 – od 10,0 m do 18,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

xxxx) drogi oznaczonej symbolem KDD-102 – od 9,2 m do 10,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

yyyy) drogi oznaczonej symbolem KDD-103 – od 10,0 m do 10,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

zzzz) drogi oznaczonej symbolem KDD-104 – od 10,7 m do 12,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

aaaaa) drogi oznaczonej symbolem KDD-105 – od 9,1 m do 12,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

bbbbb) drogi oznaczonej symbolem KDD-106 – od 10,8 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ccccc) drogi oznaczonej symbolem KDD-107 – 9,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ddddd) drogi oznaczonej symbolem KDD-108 – od 9,8 m do 23,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

eeeee) drogi oznaczonej symbolem KDD-109 – od 9,0 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

fffff) drogi oznaczonej symbolem KDD-110 – od 9,9 m do 10,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ggggg) drogi oznaczonej symbolem KDD-111 – od 7,9 m do 8,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

hhhhh) drogi oznaczonej symbolem KDD-112 – od 10,0 m do 12,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

iiiii) drogi oznaczonej symbolem KDD-113 – od 8,7 m do 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

jjjjj) drogi oznaczonej symbolem KDD-114 – od 10,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

kkkkk) drogi oznaczonej symbolem KDD-115 – w granicach planu od 3,5 m do 7,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

llllll) drogi oznaczonej symbolem KDD-116 – od 9,0 m do 14,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

mmmmm) drogi oznaczonej symbolem KDD-117 – od 10,0 m do 13,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

nnnnn) drogi oznaczonej symbolem KDD-118 – w granicach planu do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ooooo) drogi oznaczonej symbolem KDD-119 – od 9,9 m do 12,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ppppp) drogi oznaczonej symbolem KDD-120 – w granicach planu od 7,9 m do 11,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

qqqqq) drogi oznaczonej symbolem KDD-121 – od 7,6 m do 9,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

rrrrr) drogi oznaczonej symbolem KDD-122 – od 12,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

sssss) drogi oznaczonej symbolem KDD-123 – od 7,5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ttttt) drogi oznaczonej symbolem KDD-124 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

uuuuu) drogi oznaczonej symbolem KDD-125 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

vvvvv) drogi oznaczonej symbolem KDD-126 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

wwwww) drogi oznaczonej symbolem KDD-127 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

xxxxx) drogi oznaczonej symbolem KDD-128 – od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

yyyyy) drogi oznaczonej symbolem KDD-129 – 8,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,

zzzzz) drogi oznaczonej symbolem KDD-130 – od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

aaaaaa) drogi oznaczonej symbolem KDD-131 – od 7,8 m do 7,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

bbbbbb) drogi oznaczonej symbolem KDD-132 – od 9,9 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

cccccc) drogi oznaczonej symbolem KDD-133 – od 11,9 m do 19,9 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

dddddd) drogi oznaczonej symbolem KDD-134 – od 11,6 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

eeeeee) drogi oznaczonej symbolem KDD-135 – od 11,8 m do 13,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ffffff) drogi oznaczonej symbolem KDD-136 – od 10,2 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

gggggg) drogi oznaczonej symbolem KDD-137 – od 11,7 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

hhhhhh) drogi oznaczonej symbolem KDD-138 – od 11,9 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

iiiiii) drogi oznaczonej symbolem KDD-139 – od 10,6 m do 13,7 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

jjjjjj) drogi oznaczonej symbolem KDD-140 – od 9,2 m do 14,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

kkkkkk) drogi oznaczonej symbolem KDD-141 – od 10,0 m do 15,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

llllll) drogi oznaczonej symbolem KDD-142 – od 12,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

mmmmmm) drogi oznaczonej symbolem KDD-143 – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

nnnnnn) drogi oznaczonej symbolem KDD-144 – od 10,0 m do 20,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

oooooo) drogi oznaczonej symbolem KDD-145 – od 8,3 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

pppppp) drogi oznaczonej symbolem KDD-146 – od 10,0 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,

qqqqqq) drogi oznaczonej symbolem KDD-147 – od 8,6 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

rrrrrr) drogi oznaczonej symbolem KDD-148 – od 8,0 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ssssss) drogi oznaczonej symbolem KDD-149 – od 8,2 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

tttttt) drogi oznaczonej symbolem KDD-150 – od 11,0 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

uuuuuu) drogi oznaczonej symbolem KDD-151 – 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

vvvvvv) drogi oznaczonej symbolem KDD-152 – od 8,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

wwwwww) drogi oznaczonej symbolem KDD-153 – od 9,9 m do 18,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

xxxxxx) drogi oznaczonej symbolem KDD-154 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

yyyyyy) drogi oznaczonej symbolem KDD-155 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

zzzzzz) drogi oznaczonej symbolem KDD-156 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

aaaaaaa) drogi oznaczonej symbolem KDD-157 – od 8,4 m do 12,1 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

bbbbbbb) drogi oznaczonej symbolem KDD-158 – od 12,0 m do 12,3 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ccccccc) drogi oznaczonej symbolem KDD-159 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ddddddd) drogi oznaczonej symbolem KDD-160 – od 9,1 m do 10,8 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

eeeeeee) drogi oznaczonej symbolem KDD-161 – od 9,9 m do 12,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

fffffff) drogi oznaczonej symbolem KDD-162 – od 8,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ggggggg) drogi oznaczonej symbolem KDD-163 – od 10,0 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

hhhhhhh) drogi oznaczonej symbolem KDD-164 – od 10,0 m do 12,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

iiiiiii) drogi oznaczonej symbolem KDD-165 – w granicach planu od 7,3 m do 10,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

jjjjjjj) drogi oznaczonej symbolem KDD-166 – w granicach planu od 5,1 m do 7,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

kkkkkkk) drogi oznaczonej symbolem KDD-167 – od 14,2 m do 39,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

lllllll) drogi oznaczonej symbolem KDD-168 – do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

mmmmmmm) drogi oznaczonej symbolem KDD-169 – od 8,9 m do 9,4 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

nnnnnnn) drogi oznaczonej symbolem KDD-170 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

ooooooo) drogi oznaczonej symbolem KDD-171 – od 8,6 m do 9,6 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

ppppppp) drogi oznaczonej symbolem KDD-172 – w granicach planu od 0,9 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

qqqqqqq) drogi oznaczonej symbolem KDD-173 – od 8,8 m do 20,2 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

rrrrrrr) drogi oznaczonej symbolem KDD-174 – od 11,9 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8,

b) w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD-9, KDD-15, KDD-89, KDD-112, KDD-166 należy uwzględnić komunikację rowerową,

c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 151. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21, KDW-22, KDW-23, KDW-24, KDW-25, KDW-26** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – od 8,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – od 8,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – od 8,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi oznaczonej symbolem KDW-4 – od 6,0 m do 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

e) drogi oznaczonej symbolem KDW-5 – od 8,0 m do 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

f) drogi oznaczonej symbolem KDW-6 – do 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) drogi oznaczonej symbolem KDW-7 – od 8,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) drogi oznaczonej symbolem KDW-8 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

i) drogi oznaczonej symbolem KDW-9 – od 6,9 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

j) drogi oznaczonej symbolem KDW-10 – od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) drogi oznaczonej symbolem KDW-11 – od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

l) drogi oznaczonej symbolem KDW-12 – od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

m) drogi oznaczonej symbolem KDW-13 – od 5,3 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

n) drogi oznaczonej symbolem KDW-14 – od 5,5 m do 16,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

o) drogi oznaczonej symbolem KDW-15 – od 6,1 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

p) drogi oznaczonej symbolem KDW-16 – od 6,0 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

q) drogi oznaczonej symbolem KDW-17 – od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

r) drogi oznaczonej symbolem KDW-18 – od 6,2 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

s) drogi oznaczonej symbolem KDW-19 – od 8,1 m do 8,5 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

t) drogi oznaczonej symbolem KDW-20 – 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

u) drogi oznaczonej symbolem KDW-21 – od 8,5 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

v) drogi oznaczonej symbolem KDW-22 – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

w) drogi oznaczonej symbolem KDW-23 – od 5,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

x) drogi oznaczonej symbolem KDW-24 – od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

y) drogi oznaczonej symbolem KDW-25 – od 9,3 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

z) drogi oznaczonej symbolem KDW-26 – od 10,0 m do 13,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdną w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 152. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **CP-1, CP-2, CP-3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) ciągu oznaczonego symbolem CP-1 – od 2,3 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ciągu oznaczonego symbolem CP-2 – od 1,6 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ciągu oznaczonego symbolem CP-3 – od 3,0 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie i wyposażenie terenu z uwzględnieniem § 8 ust. 2,

b) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych,

c) dopuszcza się częściowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną pod warunkiem zachowania ciągłości ruchu,

d) ustala się przebieg komunikacji rowerowej na zasadach określonych w § 8 ust. 2,

e) zakazuje się ruchu samochodowego oraz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 153. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **CP-4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,2 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie i wyposażenie terenu z uwzględnieniem § 8 ust. 2,

b) ustala się realizację nawierzchni przeznaczonej do ruchu w jednym poziomie,

c) dopuszcza się częściowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną pod warunkiem zachowania ciągłości ruchu,

d) ustala się uwzględnienie komunikacji rowerowej na zasadach określonych w § 8 ust. 2,

e) zakazuje się ruchu samochodowego oraz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 154. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **CP-5, CP-6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) ciągu oznaczonego symbolem CP-5 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ciągu oznaczonego symbolem CP-6 – od 2,7 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie i wyposażenie terenu z uwzględnieniem § 8 ust. 2,

b) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych,

c) dopuszcza się częściowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną pod warunkiem zachowania ciągłości ruchu,

d) dopuszcza się komunikację rowerową na zasadach określonych w § 8 ust. 2,

e) zakazuje się ruchu samochodowego oraz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 155. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **CP-7, CP-8, CP-9, CP-10, CP-11, CP-12, CP-13, CP-14, CP-15, CP-16, CP-17, CP-18, CP-19** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) ciągu oznaczonego symbolem CP-7 – od 5,7 m do 5,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ciągu oznaczonego symbolem CP-8 – od 4,3 m do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ciągu oznaczonego symbolem CP-9 – od 4,4 m do 5,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) ciągu oznaczonego symbolem CP-10 – 7,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) ciągu oznaczonego symbolem CP-11 – od 4,2 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) ciągu oznaczonego symbolem CP-12 – od 3,0 m do 3,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) ciągu oznaczonego symbolem CP-13 – od 2,4 m do 3,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) ciągu oznaczonego symbolem CP-14 – od 6,0 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

i) ciągu oznaczonego symbolem CP-15 – od 10,1 m do 10,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

j) ciągu oznaczonego symbolem CP-16 – od 5,9 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) ciągu oznaczonego symbolem CP-17 – od 4,6 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

l) ciągu oznaczonego symbolem CP-18 – od 3,1 m do 8,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

m) ciągu oznaczonego symbolem CP-19 – od 5,2 m do 5,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie i wyposażenie terenu z uwzględnieniem § 8 ust. 2,

b) ustala się dla danego terenu realizację nawierzchni przeznaczonej do ruchu w jednym poziomie,

c) dopuszcza się częściowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną pod warunkiem zachowania ciągłości ruchu,

d) dopuszcza się komunikację rowerową na zasadach określonych w § 8 ust. 2,

e) zakazuje się ruchu samochodowego oraz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 156. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3, KPJ-4, KPJ-5, KPJ-6, KPJ-7, KPJ-8, KPJ-9, KPJ-10, KPJ-11, KPJ-12, KPJ-13, KPJ-14, KPJ-15** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-1 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-2 – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-3 – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-4 – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-5 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-6 – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-7 – od 5,0 m do 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-8 – od 5,1 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

i) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-9 – od 5,5 do 6,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,

j) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-10 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-11 – od 5,1 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

l) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-12 – od 5,1 m do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

m) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-13 – od 6,2 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

n) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-14 – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

o) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-15 – w granicach planu od 1,6 m do 1,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie i wyposażenie terenu z uwzględnieniem § 8 ust. 2,

b) dopuszcza się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdną w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 157. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

Signature Not Verified

Dokument podpisany
przez Anita Walulik
Data: 2025.08.20
09:19:10 CEST

1

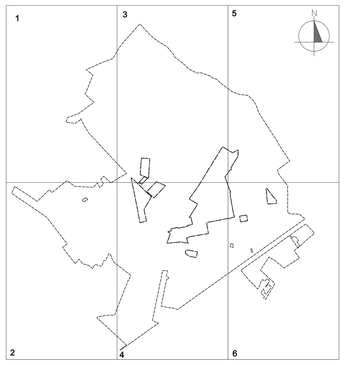
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA KOBYŁKA

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:2000

0 25 50 100 250 500 metrów

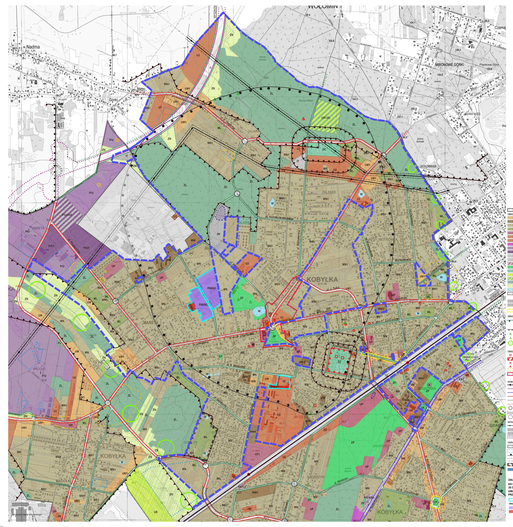
SCHEMAT PODZIAŁU RYSUNKU PLANU NA SEKCJE



3

5

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

N

2

4

6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art.67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16.01.2025 r. do 07.02.2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka wpłynęło 54 uwagi, z których 10 zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

§ 2. Rada Miasta Kobyłka uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka rozstrzyga następująco:

1. W dniu 21 stycznia 2025 r. złożono wniosek o uwzględnienie możliwości budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w planowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych oraz dostęp do zbiorczej kanalizacji sanitarnej brak jest uzasadnienia dla tak szerokiego dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków.

2. W dniu 24 stycznia 2025 r. złożono wniosek o wyłączenie z procedury planistycznej działek o nr 63/1 i 64 obręb 36.

Uwaga uwzględniona. Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka, jako wykraczająca poza właściwość sporządzającego projekt planu, natomiast zgodnie z Uchwałą Nr XII/136/2025 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 marca 2025 r zmieniającą uchwałę Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka, zmienioną uchwalą Nr LXI/507/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2023 r., przedmiotowe działki zostały wyłączone z granic opracowania procedowanego planu. Biorąc pod uwagę powyższe uwaga została uwzględniona przez Radę Miasta Kobyłka.

3. W dniu 27 stycznia 2025 r. złożono wniosek dotyczący działki nr ewidencyjny 29 obr. 16 o zmianę przeznaczenia gruntu leśnego wskazanego w projekcie planu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona. Burmistrz Miasta Kobyłka skierował właściwy wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia części leśnej na działce nr 29 obr. 16.

4. W dniu 27 stycznia 2025 r. złożono wniosek o wyłączenie z projektu planu działki o nr ew. 84 obręb 36 oraz pozostawienie ustaleń takich jak w planie uchwalonym Uchwałą Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce.

Uwaga uwzględniona. Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka, jako wykraczająca poza właściwość sporządzającego projekt planu, natomiast zgodnie z Uchwałą Nr XII/136/2025 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 marca 2025 r zmieniającą uchwałę Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka, zmienioną uchwalą Nr LXI/507/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2023 r., przedmiotowa działka została wyłączona z granic opracowania procedowanego planu. Biorąc pod uwagę powyższe uwaga została uwzględniona przez Radę Miasta Kobyłka.

5. W dniu 28 stycznia 2025 r. złożono wniosek o dokonanie zmiany w zakresie drogi oznaczonej jako KDD-90. Propozycja by szerokość przedmiotowej drogi na odcinku od ul. Napoleona do ul. Słowackiego ograniczyć do niezbędnej szerokości, aby w przyszłości zmienić organizację ruchu na tym odcinku i wykonać zamiast obecnie istniejącej wąskiej drogi dwukierunkowej prawie bez chodników w drogę jednokierunkową z szerokim ciągiem pieszym lub pieszo-rowerowym.

Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte parametry drogi uwzględniają możliwość realizacji drogi dwukierunkowej wraz z chodnikami. Szerokość została ograniczona do niezbędnego zasięgu w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

6. W dniu 28 stycznia 2025 r. złożono wniosek o zmniejszenie narożnika drogowego na działce 111 obręb 06 do 3 x 3 m. Wniosek o wrysowanie linii rozgraniczających ul. Gospodarczej na działkach 111, 13/1 obręb 06 zgodnie z szerokością działki 39/5 z zachowaniem istniejącego budynku.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przebieg drogi o wskazanych parametrach stanowi kontynuację ul. Gospodarczej od skrzyżowania z ul. Marecką. Przyjęta szerokość jest niezbędna, aby umożliwić realizację drogi dwukierunkowej z obustronnym chodnikiem. Skrzyżowanie ul. Gospodarczej z ul. Wołodyjowskiego jest powieleniem ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Linia rozgraniczająca ul. Gospodarczej została skorygowana i poprowadzona po ścianie budynku gospodarczego położonego na działce ew. nr 13/2 obr. 06 i w tej części uwaga została uwzględniona.

7. W dniu 31 stycznia 2025 r. złożono wniosek o zachowanie w przedstawionym projekcie planu szerokości ul. Źródnik na odcinku między ulicami Graniczną i Kombatantów nie większej niż 12 m.

Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte parametry drogi uwzględniają możliwość realizacji drogi wraz z niezbędna infrastrukturą.

8. W dniu 7 lutego 2025 r. złożono wniosek o uwzględnienie w zapisach mpzp w całości decyzji Starosty Wołomińskiego z dn. 14.12.2022 r. nr 1434p/2022 o udzieleniu pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz decyzji Starosty Wołomińskiego z dn. 14.12.2022 r. nr 1435p/2022 o udzieleniu pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Wniosek o zmianę zapisów, które będą uwzględniały możliwość zabudowy szeregowej oraz pozostałych ustaleń wynikających z wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej działce.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 na przedmiotowym terenie przewiduje się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (oznaczenie MN). Biorąc pod uwagę, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwaga nie została uwzględniona.

9. W dniu 10 lutego 2025 r. złożono wniosek o wyłączenie z opracowania klina zieleni nieurządzonej oznaczonego symbolem ZR-4.

Uwaga uwzględniona. Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka, jako wykraczająca poza właściwość sporządzającego projekt planu, natomiast zgodnie z Uchwałą Nr XII/136/2025 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 marca 2025 r zmieniającą uchwałę Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka, zmienioną uchwałą Nr LXI/507/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2023 r., przedmiotowy fragment obszaru został wyłączony z granic opracowania procedowanego planu.

10. W dniu 10 lutego 2025 r. złożono wniosek o wyłączenie z opracowania klina zieleni nieurządzonej oznaczonego symbolem ZR-4.

Uwaga uwzględniona. Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka, jako wykraczająca poza właściwość sporządzającego projekt planu, natomiast zgodnie z Uchwałą Nr XII/136/2025 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 marca 2025 r zmieniającą uchwałę Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka, zmienioną uchwałą Nr LXI/507/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2023 r., przedmiotowy fragment obszaru został wyłączony z granic opracowania procedowanego planu.

11. W dniu 11 lutego 2025 r. złożono wniosek o przeznaczenie działki nr 6 obręb 05 pod zabudowę mieszkaniowo usługową.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 na przedmiotowym terenie przewiduje się zabudowę usługowo-mieszkaniową (oznaczenie UM1) oraz zieleń nieurządzoną (oznaczenie ZN). W związku z powyższym zmiana przeznaczenia dla całości działki na wnioskowane nie może zostać uwzględniona.

12. W dniu 14 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby działki o nr ew. 24/8, 24/13 obręb 08, przy ul. Prostej zostały oznaczone na rysunku planu symbolem P/UGO-1 i tym samym zostały przeznaczone jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem gospodarowania odpadami.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 przedmiotowe działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym, że plan nie może naruszać ustaleń studium wniosek nie może zostać uwzględniony.

13. W dniu 14 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby działki o nr ew. 28/2, 28/3, 28/4, 29/5, 40, 41, 42 obręb 22 przy ul. Kraszewskiej zostały oznaczone na rysunku planu symbolem Umn i tym samym zostały przeznaczone jako teren zabudowy usługowej nieuciążliwej (przeznaczenie podstawowe) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przeznaczenie dopuszczalne).

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 przedmiotowe działki przewiduje się pod zabudowę usługowo-mieszkaniową (oznaczenie UM1). Zgodnie z wytycznymi ww. studium na przedmiotowym terenie dopuszcza się zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową. Mając na względzie nienaruszenie ustaleń studium wniosek nie może zostać uwzględniony.

14. W dniu 17 lutego 2025 r. złożono uwagę składającą się z sześciu punktów o treści:

1) Ad. §3 - dopuścić poza nieprzekraczalną linię zabudowy podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowanych, obiektów małej architektury, elementów odwodnienia oraz wykuszy i zdobień elewacji;
2) dopuścić zapisami planu: wprowadzenie na budynkach – ponad określną tym planem wysokość: ozdobnych detali, tarasów, parkingów, urządzeń OZE na konstrukcjach wsporczych o wys. do 5 m;
3) Ad. §13. 16b) - określić min. liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych (zgodnie z Rozporządzeniem – nie uzależniać od pow. lokalu mieszkalnego);
4) Ad. §14. 16g) - dopuścić OZE o mocy do 500 kW;
5) Ad. §16. - zmniejszyć wysokość stawki planistycznej z 30% do 10% z uwagi na konieczność poniesienia wysokich nakładów z powodu złożonych warunków gruntowo-wodnych spowodowanych budową linii kolejowej;
6) Ad. §123. pkt: „1) przeznaczenie terenu: uzupełnić o aparthotele; 1b) dopisać usługi zdrowia; 2a) nakaz realizacji usług w parterach zmniejszyć do min. 30% pow. całkowitej parteru; 2l) wykreślić; 3) uzupełnić zapis min. pow. nowo wydz. działki budowlanej o odstępstwa (dla dróg dojazdowych, działek pod budowę infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej itp.).”

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę niewielką odległość linii zabudowy od dróg publicznych nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia lokalizacji podziemnych części budynku w odległości mniejszej niż 8 m. Pozostałe elementy wystroju elewacji wchodzą w zakres dopuszczonych przekroczeń wskazanych w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ponadto do obiektów małej architektury, urządzeń, odwodnienia i obiektów liniowych zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 5 planu nieprzekraczalna linia zabudowy nie ma zastosowania. W tej części uwaga bezzasadna. Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Przedmiotowy plan miejscowy nie definiuje wysokości zabudowy. Pojęcie podlega regulacjom przepisów odrębnych. Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. Wymagana liczba miejsc postojowych

została określona zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona. Zgodnie z ww. studium na terenie miasta Kobyłka dopuszcza się urządzenia OZE o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie na terenach P/U. W związku z nienaruszeniem ustaleń studium w planie, uwaga nie może zostać uwzględniona. Uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona. Opłata planistyczna ma zastosowanie wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego. Wyłącznie czynniki leżące po stronie właściciela nieruchomości mogą powodować obowiązek pobrania tej opłaty. Kwestia nakładów koniecznych na nieruchomość nie ma żadnego znaczenia w kontekście wysokości opłaty planistycznej. Opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i służy wsparciu działań związanych z planowaniem przestrzennym w gminie. Uwaga w punkcie 6 uwzględniona częściowo. Na przedmiotowym terenie usługi stanowią podstawowe przeznaczenie terenu. Hotele jako forma usług pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem określonym w planie. Uzupełniono przeznaczenie terenu o usługi zdrowia oraz zmieniono udział usług na nie mniej niż 30% powierzchni całkowitej parteru – w tej części uwaga została uwzględniona. Zgodnie z definicją działki budowlanej zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, drogi i inne działki gruntu nie służące realizacji obiektów budowlanych nie stanowią w rozumieniu ustawy działki budowlanej. Mając na uwadze, że przedmiotowy teren ma służyć realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej nie ma uzasadnienia dla wprowadzania odstępstw dla funkcji niezgodnych z przeznaczeniem. Zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna oraz infrastruktura techniczna na potrzeby zabudowy stanowią elementy zagospodarowania wchodzące w skład działki budowlanej.

15. W dniu 17 lutego 2025 r. złożono wniosek o wpisanie wprost do planu zagospodarowania przestrzennego, że na działkach 123/6 i 123/13 może być prowadzona drukarnia.

Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie zostało wskazane zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

16. W dniu 17 lutego 2025 r. złożono wniosek o wpisanie wprost do planu zagospodarowania przestrzennego, że na działkach 123/1 i 123/2 może być prowadzony serwis wymiany i sprzedaż hurtowa opon.

Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie zostało wskazane zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

17. W dniu 17 lutego 2025 r. złożono wniosek o wpisanie wprost do planu zagospodarowania przestrzennego, że na działkach 123/1 i 123/2 może być prowadzony serwis wymiany i sprzedaż hurtowa opon.

Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie zostało wskazane zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

18. W dniu 19 lutego 2025 r. złożono wniosek o dopuszczenie możliwości zabudowy z dachem płaskim oraz dopuszczenie możliwości zabudowy w odległości 150 cm lub bliżej od granicy działki.

Uwaga nieuwzględniona częściowo. Budowa w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m jest możliwa na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Brak uzasadnienia dla wprowadzenia możliwości zbliżania się do granic w przypadku przedmiotowych działek, których łączna szerokość wynosi 28 m. Uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów płaskich.

19. W dniu 19 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby część działki o nr ew. 45/2 położonej w obrębie 26 przy ul. Kraszewskiej została oznaczona na rysunku planu symbolem U-10 i tym samym została przeznaczona jako teren zabudowy usługowej nieuciążliwej zgodnie z załącznikiem graficznym oraz aby zlikwidować nieprzekraczalną linię zabudowy wokół zbiornika wodnego na ww. działce.

Uwaga nieuwzględniona. Działka została przeznaczona pod usługi. W tej części uwaga bezzasadna. Biorąc pod uwagę ochronę zbiorników wodnych, które stanowią nieliczne cenne pod względem przyrodniczym elementy oraz występujące grunty organiczne w otoczeniu zbiornika, uwaga nie została uwzględniona.

20. W dniu 19 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby część działki o nr ew. 45/2 położonej w obrębie 26 przy ul. Kraszewskiej została oznaczona na rysunku planu symbolem Umn i tym samym została przeznaczona jako teren zabudowy usługowej nieuciążliwej (przeznaczenie podstawowe) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przeznaczenie dopuszczalne) zgodnie z załącznikiem graficznym.

Uwaga uwzględniona częściowo. Działka została wskazana jako teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

21. W dniu 19 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby część działki o nr ew. 45/2 położonej w obrębie 26 przy ul. Kraszewskiej została oznaczona na rysunku planu symbolem WS-6 i tym samym została przeznaczona jako teren wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z załącznikiem graficznym oraz aby zlikwidować nieprzekraczalną linię zabudowy wokół zbiornika wodnego usytuowanego na ww. działce. Na projektowanym rysunku planu teren oznaczony symbolem Ws-6 pokrywa się częściowo z terenem budynku będącego w budowie.

Uwaga uwzględniona częściowo. Z uwagi na kolizję istniejącego budynku ze wskazanym w projekcie planu zbiornikiem wodnym zmieniono granice zbiornika z jednoczesnym zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

22. W dniu 19 lutego 2025 r. złożono wniosek o wpisanie wprost do planu zagospodarowania przestrzennego, że działki nr 123/13, 123/14, 123/15, 123/16 obr. 32 mogą być miejscem postojowym – parkingowym dla samochodów ciężarowych.

Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie zostało wskazane zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

23. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o nadanie przeznaczenia P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej dla działek nr 123/13, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 123/18, 123/19, 123/20, 123/21 obręb 32.

Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023.

24. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o umożliwienie podziału działki nr 39/8 obręb 08 na mniejsze działki tj. o powierzchni ok. 1000m^2 wraz z dopuszczeniem możliwości zabudowy jednorodzinnej na każdej z nich (dotyczy MNU-57).

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, którą ustalono na 2000 m^2.

25. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono uwagę do:

1) § 83 i terenu MN/U-45 pkt 2) lit. b) - powinna być dopuszczalna budowa drugiego domu jednorodzinnego na działce 800-900 m^2 natomiast winna być ograniczona możliwość budowy „dowolnej ilości budynków usługowych”;
2) pkt 2) lit. i) - winna być utrzymana 0,75 a nawet powiększona maksymalna intensywność zabudowy. Parametr 0,6 jest stanowczo za niski;
3) pkt 2) lit. l) - co do budynków jednorodzinnych winna być dopuszczalność dachów płaskich. Wprowadzone ograniczenie od 20% do 45% nie znajduje uzasadnienia;
4) § 83 pkt 4) lit. a) i b) - powierzchnie minimalne winny zostać obniżone np. dla lit. a) 400 m^2, a co do lit. b) do 700 m^2;
5) ulica Graniczna powinna być ulicą jednokierunkową – wjazd od ul. Napoleona. Winny zostać wytyczone miejsca parkingowe. Ulica winna zostać zwężona i należy wybudować chodnik po jednej stronie ulicy o szerokości co najmniej 120 cm – zamiast 2 o szerokości 50 cm każdy, które nie spełniają swej roli;
6) wniosek o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy by umożliwić budowę nowych mieszkań w zabudowie jednorodzinnej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Teren ma łączną powierzchnię 1608 m^2. Wskaźniki zabudowy zostały oparte na wytycznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Zapisy zawarte w planie mają zagwarantować właściwą dla miasta intensywność zabudowy skorelowaną z odpowiednią wielkością działki budowlanej. Mając na względzie ww. studium brak jest możliwości zmiany wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz parametrów działek budowlanych.

Linia zabudowy została wskazana w odległościach 5 m od dróg dojazdowych oraz 6 m od ul. Napoleona, co należy uznać za niezbędne minimum.

Mając na względzie powyższe uwaga w tych częściach nie została uwzględniona, natomiast uwzględniono uwagę w zakresie dopuszczenia dachów płaskich.

26. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o częściowy wykup działki nr 131 obręb 32, która zostanie objęta drogą KDL-27. Wniosek o wykup po cenie zgodnej z rynkową wartością działki usługowo wytwórczej (UW). Obecnie powinno to odpowiadać działce P/UGO. Ew. wnioskodawca może rozważyć zamiast wykupu propozycję rekompensaty zamiennej.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza procedurę sporządzenia planu. Kwestia ewentualnego odszkodowania lub rekompensaty odbywa się w odrębnym trybie.

27. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o zmianę i ustalenie (dostosowanie do stanu faktycznego, zgodnie z wcześniejszym przeznaczeniem UW) zagospodarowania i zabudowy terenu działek nr 127 i 131 obręb 32 na przeznaczenie terenów P/UGO.

Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023.

28. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o zwrot części działki 131 obręb 32 przeznaczonej pod drogę KDL-27.

Uwaga nieuwzględniona. Część działki 131 objęta projektem planu w całości znajduje się w terenie U-27. Uwaga w zakresie objętym przedmiotową procedurą jest bezzasadna.

29. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek o zmianę przeznaczenia działek o nr 130/53, 128/11, 128/12, 130/60 na oznaczenie U/MWU, tak jak na sąsiednich działkach. Wniosek o uwzględnienie maksymalnej intensywności zabudowy na 2,2 tak jak na działce sąsiedniej oznaczonej symbolem U-26. Wniosek o uwzględnienie 4 kondygnacji nadziemnych.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu (U/MWU-1) takiego samego jak dla działki sąsiedniej, natomiast wskaźniki intensywności zabudowy jak i ilości kondygnacji ustalono zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023.

30. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę, w której stwierdzono, że projekt planu w części graficznej wskazuje na wiele budynków przecinanych planowaną liną zabudowy. Taka sytuacja spowoduje brak możliwości ich przebudowy, nadbudowy czy także termomodernizacji wielu budynków. Przykłady: ul. Szwedzka 11, ul. Jezuicka 21, 21A, ul. Kościuszki 12, 15, ul. Słowackiego 6, 6G, ul. Orszagha 14, ul. Kościuszki 6 (przedszkole), ul. Jezuicka 1 (szkoła od strony ul. Zagańczyka – wg projektu mpzp linia zabudowy jest 2,1m, budynek od granicy działki wg kobyłka.e-mapa.net jest około 1,0 m) oraz wiele innych.

Uwaga nieuwzględniona. Linia zabudowy dotyczy nowo realizowanych budynków. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 plan dopuszcza remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków niespełniających ustaleń planu.

31. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę, w której stwierdzono, że w projekcie planu nie odnaleziono zapisów wskazujących, że dla powstałych wcześniej działek (np. w wyniku podziałów) nie stosuje się przy ich zabudowie minimalnej powierzchni działki budowlanej. Sytuacja dotyczy działek wydzielonych w czasie obowiązywania obecnego planu i wcześniejszych.

W projekcie nie odnaleziono zapisów wskazujących, że dla istniejących w dniu jego wejścia w życie działek, których część zostaje przeznaczona np. pod drogi publiczne nie stosuje się kryterium powierzchniowego przy ich zabudowywaniu czy też po ich podziale. Sytuacja dotyczy wydzielonej działki budowlanej o minimalnej powierzchni, zgodnej z obecnym planem zagospodarowania przestrzennego, której część w nowym planie zostanie przewidziana pod drogę i następnie wydzielona zmniejszając działkę ewidencyjną (przed pozwoleniem na budowę na obszarze przewidzianym pod zabudowę).

W projekcie nie odnaleziono także zapisów wskazujących, że dla istniejących w ramach jednej działki ewidencyjnej działek budowlanych (na podstawie ostatecznych pozwoleń na budowę/zgłoszeń budowy)

nie stosuje się do ich wydzielenia kryterium minimalnej powierzchni. Ten zapis pozwoli nie stosować kryterium powierzchniowego działki budowlanej dla inwestycji, które posiadają wydane ostateczne pozwolenie na budowę zgodnie z obowiązującym planem i znajdują się w realizacji, a których sposób zaprojektowania przewidywał podział nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się wyłącznie powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Pozostałe kwestie wykraczają poza delegację ustawową planu i podlegają regulacjom przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto plan nie narusza praw nabytych i nie ingeruje w sprawy rozstrzygnięte przed wejściem w życie przedmiotowego aktu prawa miejscowego.

32. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę, w której stwierdzono, że projekt planu nie wskazuje w sposób jednoznaczny miejsc i stron (kierunków) poszerzania dróg publicznych. Przykłady: KDD-81 ul. Szwedzka. Wg tekstu planu szerokość „KDD-81 – od 9,3 m do 23,2 m, zgodnie z rysunkiem planu". Wskazana ulica, wg rysunku planu od numeru 16 w kierunku zachodnim ma zachować 10m szerokości i jest wykazana praktycznie w liniach ogrodzeń/ granic działki ewidencyjnej stanowiącej tę drogę. Wg mapy ewidencyjnej szerokości działki 269 obręb 32 stanowiącej drogę na tym odcinku ma od 8,7m do około 9,5m, a w liniach osi ogrodzeń ok. 9,5 m (do niektórych ogrodzeń od strony podwórzy przylegają bezpośrednio miejsca parkingowe czy np. zjazd do garażu podziemnego – Szwedzka 11A). KDD-112 ul. Kościuszki (na wysokości działki 143401_1.0014.132/3). Wg rysunku planu droga szerokości 11,6 m jest wykazana między liniami ogrodzeń. Wg mapy ewidencyjnej szerokość działki stanowiącej drogę w tym miejscu ok. 11,1 m, między ogrodzeniami ok. 11,2 m. Powstaje niejasność jak w przypadku ul. Szwedzkiej. Powyższe stanowi tylko wybrane przykłady, w których z rysunku planu (do którego odwołuje się jego tekst) nie wynika, które strony dróg są przewidziane pod ich poszerzenie. Podobne sytuacje występują także na innych ulicach, np. ul. Żymirskiego. Takie sytuacje jak powyższe spowodują problemy m.in. przy opiniowaniu wstępnych projektów podziałów nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy został sporządzony w skali 1:2000, ale w formie cyfrowej na mapach wektorowych. Dokładność i precyzja planu są zgodne z aktualnymi regulacjami w tym zakresie.

33. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby cześć działki o nr ew. 189 położonej w obrębie 23 przy ul. Leszka została oznaczona na rysunku planu symbolem MN-25 i tym samym została przeznaczona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z załącznikiem graficznym. Informacja, że na ww. działce budowany jest staw ziemny, którego rozmiary i lokalizacja zostały uzgodnione z Państwowym Gospodarstwem Wodnym wody Polskie poprzez dokonane zgłoszenie wodnoprawne, do którego organ nie wniósł sprzeciwu.

Uwaga uwzględniona częściowo. Z uwagi na decyzję zezwalającą na zmniejszenie powierzchni istniejącego stawu uwzględniono zmianę przeznaczenia części działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN-25. Zasięg zmiany powierzchni stawu wprowadzono zgodnie z decyzją PINB.

34. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek, aby cześć działki o nr ew. 189 położonej w obrębie 23 przy ul. Leszka została oznaczona na rysunku planu symbolem WS-5 i tym samym została przeznaczona jako teren wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z załącznikiem graficznym. Teren ten będzie odpowiadał pod względem lokalizacji i wielkości zaprojektowanemu i budowanemu zbiornikowi wodnemu na ww. działce, który został uzgodniony z PGW Wody Polskie poprzez dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego, do którego organ nie wniósł sprzeciwu.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zasięg zmiany terenu oznaczonego symbolem WS-5 wprowadzono zgodnie z decyzją PINB.

35. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek o pozostawienie dla działki nr 139 obr. 15 zapisów obecnego planu zagospodarowania przestrzennego co umożliwi m.in. ew. zmiany pozwolenia na budowę.

Uwaga nieuwzględniona. W związku z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 brak takiej możliwości.

36. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek o pozostawienie dla działki nr 138 obr. 15 zapisów obecnego planu zagospodarowania przestrzennego co umożliwi m.in. ew. zmiany pozwolenia na budowę.

Uwaga nieuwzględniona. W związku z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 brak takiej możliwości.

37. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę dotyczącą następujących naruszeń:

1) zapis „dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie kolorystyki i pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych". Zapis nie dopuszcza rozbudowy i nadbudowy budynków nawet jeżeli jest to możliwe przy zachowaniu warunków zabudowy z projektu planu. Powyższe może wskazywać na brak uwzględnienia istotnych robót wg definicji Prawa budowlanego tj. przebudowy i nadbudowy;
2) poszerzenie drogi gminnej kosztem działki wnioskodawcy;
3) zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające ze zmiany wartości wskaźników – min. pow. biologicznie czynna z 30% na 50%, zmianę WIZ wskaźnika intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 300 na 500 m^2.

Uwaga nieuwzględniona. Odnośnie punktu 1 - wskazane zapisy wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023. Odnośnie punktu 2 stwierdza się, że wskazane poszerzenie ulicy Wołomińskiej zostało ograniczone w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Odnośnie punktu 3 - w związku z wymogiem nienaruszenia ustaleń studium w planie miejscowym brak możliwości zmiany zapisów wskazanych w uwadze.

38. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę dotyczącą następujących naruszeń:

1) zapis „dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie kolorystyki i pokrycia dachowego dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych". Zapis nie dopuszcza rozbudowy i nadbudowy budynków nawet jeżeli jest to możliwe przy zachowaniu warunków zabudowy z projektu planu. Powyższe może wskazywać na brak uwzględnienia istotnych robót wg definicji Prawa budowlanego tj. przebudowy i nadbudowy;
2) poszerzenie drogi gminnej kosztem działki wnioskodawcy;
3) zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające ze zmiany wartości wskaźników – min. pow. biologicznie czynna z 30% na 50%, zmianę WIZ wskaźnika intensywności zabudowy z 0,75 na 0,6 oraz zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 300 na 500 m^2.

Uwaga nieuwzględniona. Odnośnie punktu 1 - wskazane zapisy wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023. Odnośnie punktu 2 stwierdza się, że wskazane poszerzenie ulicy Wołomińskiej zostało ograniczone w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Odnośnie punktu 3 - w związku z wymogiem nienaruszenia ustaleń studium w planie miejscowym brak możliwości zmiany zapisów wskazanych w uwadze.

39. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę, że projekt planu powoduje zaniżenie wartości inwestycyjnej działki nr 17 obr. 17 poprzez wprowadzenie jako jedynej formy możliwości zabudowy wolnostojącej przy pogorszeniu możliwości jej zabudowy m.in. poprzez zwiększenie wymaganej powierzchni działki budowlanej. Powoduje to, w połączeniu z warunkiem jednego budynku na jednej działce budowlanej powstanie nieużytecznych części działek. W bezpośredniej okolicy znajduje się zabudowa o dalece innej specyfice niż przewidziana w projekcie planu i taka zmiana jak w projekcie planu nie powinna mieć miejsca. Projekt planu poprzez wprowadzone zapisy uniemożliwia także dokonywanie zmian pozwolenia na budowę, co nie powinno mieć miejsca.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 część działki nr 17 znajduje się w terenie wskazanym pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej. Biorąc pod uwagę powyższe, ustalone w studium wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstensywnej zostały powielone w ustaleniach projektu planu miejscowego. Mając na uwadze obowiązek nienaruszenia ustaleń studium w planie miejscowym uwaga nie została uwzględniona.

40. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono uwagę dotyczącą działek nr 206 i 207 obr. 29, że opublikowany projekt planu wprowadza nieczytelną linię rozgraniczającą ulicy Żymierskiego – brak możliwości potwierdzenia czy linia ta zostaje bez zmian (o co wnosi wnioskodawczyni). Projekt planu poprzez wprowadzone zapisy uniemożliwia także dokonywanie zmian pozwolenia na budowę, co nie powinno mieć miejsca.

Uwaga nieuwzględniona. W aktualnym planie miejscowym nie ma poszerzenia dróg kosztem przedmiotowych działek. W projekcie planu miejscowego również nie przewiduje się takiej ingerencji w działki nr 206 i 207. W tej części uwaga bezprzedmiotowa. W odniesieniu do zapisów planu stwierdza się, że plan realizuje wytyczne w tym zakresie wynikającym z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023.

41. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek o wpisanie do definicji przeznaczenia terenu, oznaczonego symbolem U30, zamieszczonej w treści projektu planu, usług wykonywania zabezpieczeń instrumentów finansowych wykorzystywanych m.in. w sektorze bankowym.

Uwaga nieuwzględniona. Definicja usług jest w § 3 pkt 12 planu. Ponadto usługi finansowe wymienione są jako przeznaczenie podstawowe dla terenu U-30. W związku z powyższym brak uzasadnienia dla wprowadzenia wnioskowanej zmiany.

42. W dniu 21 lutego 2025 r. złożono wniosek o wpisanie wprost do planu zagospodarowania przestrzennego, że działki nr 123/13, 123/14, 123/15, 123/16 obr. 32 mogą być miejscem postojowym – parkingowym dla samochodów ciężarowych.

Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie zostało wskazane zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

43. W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o sporządzenie planu miejscowego dla działki nr 51/5 obr. 18 z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniowo-leśną, usługi ciche nieuciążliwe.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr LXVI/538/2023 działka została uwzględniona jako obszar leśny. Mając na względzie, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium wnioskowane przeznaczenie nie może zostać uwzględnione.

44. W dniu 27 lutego 2025 r. (data stempla pocztowego 21.02.2025 r.) złożono wniosek o objęcie działki nr 227 obr. 0031 w całości terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-77, ewentualnie części działki od strony południowej do południowo-wschodniej stanowiącej 30% powierzchni całej działki i umożliwienie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy uwzględnieniu ograniczeń zabudowy wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego oraz leśnej części działki.

Uwaga nieuwzględniona. Burmistrz Miasta Kobyłka wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia działki nr 227. W związku z powyższym uwaga nie może zostać uwzględniona.

§ 3. Rada Miasta Kobyłka stwierdza, że do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka w dniach od 23.06.2025 r. do 14.07.2025 r. wpłynęło 16 uwag, z których żadna nie została uwzględniona w całości przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

§ 4. Rada Miasta Kobyłka uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka rozstrzyga następująco:

1. W dniu 8 lipca 2025 r. złożono w odniesieniu do działki nr 39/8 obr. 16 uwagę składającą się z sześciu punktów stanowiącą wniosek o:

1) wyjaśnienie, dlaczego obszar MN-195 tak znacząco się różni w warunkach zabudowy od sąsiadującego MN-188 lub MN-194;

2) dlaczego teren MN-195 objęty jest tak restrykcyjnymi warunkami zabudowy;

3) zaliczenie obszaru MN-195 do warunków wskazanych dla MN-188 lub MN-194;

4) na obszarze MN-195 wrysowany został zbiornik wodny oznaczony jako WS-17, który od ponad 10 lat już nie istnieje;

5) dlaczego przy sporządzaniu planu Urząd Miasta Kobyłka nie aktualizuje map, które powinny obrazować stan obecny?

6) aktualizację stanu obecnego i niewyrysowywanie zbiornika wodnego oznaczonego jako WS-17, który fizycznie nie istnieje.

Uwaga nieuwzględniona. Odnośnie punktów 1, 2 i 3 - działka zawiera grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6113-35/07. W związku z powyższym dla przedmiotowej działki nie można zastosować ustaleń jak dla innych terenów, które takich ograniczeń nie posiadają.

Odnośnie punktu 4 - zasięg terenu WS-17 został wskazany zgodnie z użytkiem gruntowym N (nieużytki). Ponadto zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na przedmiotowym terenie został wskazany zbiornik wodny. Biorąc pod uwagę wytyczne studium brak jest możliwości wskazania innego przeznaczenia na przedmiotowej działce.

Odnośnie punktu 5 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Urząd Miasta Kobyłka nie jest organem prowadzącym zasób kartograficzny odpowiadającym za jego aktualność.

Odnośnie punktu 6 - wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających wskazany stan rzeczy. Plan opiera się na aktualnie dostępnych danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Wołomińskiego.

Biorąc pod uwagę powyższe brak jest podstaw prawnych do zmiany zasad zagospodarowania dla terenu MN-195 oraz usunięcia zbiornika wodnego oznaczonego symbolem WS-17. Uwaga w całości nie została uwzględniona.

2. W dniu 15 lipca 2025 r. złożono uwagę w odniesieniu do działek nr 337, 128/2, 128/3, 128/5, 128/16, 129/2, 129/4, 129/5, 130/45, 130/62 obręb nr 32 składającą się z pięciu części:

1) wniosek o określenie w § 13. 14b minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, a nie w stosunku do wielkości powierzchni lokalu mieszkalnego;

2) wniosek o dodanie w § 123 ust. 1 pkt 1 przeznaczenia terenu – budynki zamieszkania zbiorowego;

3) wniosek o wykreślenie w § 123 ust. 2 pkt i i j i ustalenia określającego maksymalna liczbę kondygnacji;

4) wniosek o dodanie w § 123 ust. 1 pkt 3 zapisu: nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także na potrzeby powiększenia nieruchomości sąsiednich;

5) przeanalizowanie przyjętej szerokości linii rozgraniczających drogi publicznej o symbolu KDL-27 (tj. 10 m).

Uwaga uwzględniona częściowo.

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Wymagana liczba miejsc postojowych została określona zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Ponadto minimalna liczba miejsc postojowych uzależniona jest to od liczby lokali mieszkalnych, przy czym zróżnicowano w planie wymagania w zależności od wielkości lokalu mieszkalnego. Powyższe spełnia wymagania określone we właściwym rozporządzeniu, tj. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu zostało określone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę definicję budynku zamieszkania zbiorowego zawartą w § 3 pkt 5 rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stwierdza się, że pod wyżej wymienionym pojęciem zawierają się budynki usługowe, w tym turystyki, bezpieczeństwa, opieki, kultu religijnego, placówek opiekuńczo-wychowawczych, itd. Biorąc pod uwagę, że tereny oznaczone symbolami U i U/MWU zawierają przeznaczenie usługowe brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia wnioskowanego przeznaczenia.

Uwaga w punkcie 3 uwzględniona.

Uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona. Zgodnie z definicją działki budowlanej zawartą w art. 2 pkt 12 drogi i inne działki gruntu nie służące realizacji obiektów budowlanych nie stanowią w rozumieniu ustawy działki budowlanej. Mając na uwadze, że przedmiotowy teren ma służyć realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej nie ma uzasadnienia dla wprowadzania odstępstw dla funkcji niezgodnych z przeznaczeniem. Zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna oraz infrastruktura techniczna na potrzeby zabudowy stanowią elementy zagospodarowania wchodzące w skład działki budowlanej.

Uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona. Po analizie przeznaczenia terenu występującego w przyległych terenach stwierdza się, że przyjęte szerokości drogi KDL-27 uwzględnia potrzeby wzmożonego ruchu pieszo-rowerowego wynikającego z planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz koniecznej obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych. W związku z powyższym nie znaleziono uzasadnienia dla zmniejszenia szerokości pasa drogowego do stanu uniemożliwiającego uwzględnienie potrzeb komunikacyjnych wszystkich uczestników ruchu drogowego, którzy będą korzystać z przedmiotowej drogi po zrealizowaniu pełnego programu funkcjonalnego.

3. W dniu 22 lipca 2025 r. złożono uwagę w odniesieniu do działek nr 337, 128/2, 128/3, 128/5, 128/16, 129/2, 129/4, 129/5, 130/45, 130/62 obręb nr 32 składającą się z pięciu części:

1) wniosek o określenie w § 13. 14b minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, a nie w stosunku do wielkości powierzchni lokalu mieszkalnego;
2) wniosek o dodanie w § 123 ust. 1 pkt 1 przeznaczenia terenu – budynki zamieszkania zbiorowego;
3) wniosek o wykreślenie w § 123 ust. 2 pkt i i j i ustalenia określającego maksymalna liczbę kondygnacji;
4) wniosek o dodanie w § 123 ust. 1 pkt 3 zapisu: nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także na potrzeby powiększenia nieruchomości sąsiednich;
5) przeanalizowanie przyjętej szerokości linii rozgraniczających drogi publicznej o symbolu KDL-27 (tj. 10 m).

Uwaga uwzględniona częściowo.

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Wymagana liczba miejsc postojowych została określona zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Ponadto minimalna liczba miejsc postojowych uzależniona jest to od liczby lokali mieszkalnych, przy czym zróżnicowano w planie wymagania w zależności od wielkości lokalu mieszkalnego. Powyższe spełnia wymagania określone we właściwym rozporządzeniu, tj. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu zostało określone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę definicję budynku zamieszkania zbiorowego zawartą w § 3 pkt 5 rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stwierdza się, że pod wyżej wymienionym pojęciem zawierają się budynki usługowe, w tym turystyki, bezpieczeństwa, opieki, kultu religijnego, placówek opiekuńczo-wychowawczych, itd. Biorąc pod uwagę, że tereny oznaczone symbolami U i U/MWU zawierają przeznaczenie usługowe brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia wnioskowanego przeznaczenia.

Uwaga w punkcie 3 uwzględniona.

Uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona. Zgodnie z definicją działki budowlanej zawartą w art. 2 pkt 12 drogi i inne działki gruntu nie służące realizacji obiektów budowlanych nie stanowią w rozumieniu ustawy działki

budowlanej. Mając na uwadze, że przedmiotowy teren ma służyć realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej nie ma uzasadnienia dla wprowadzania odstępstw dla funkcji niezgodnych z przeznaczeniem. Zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna oraz infrastruktura techniczna na potrzeby zabudowy stanowią elementy zagospodarowania wchodzące w skład działki budowlanej.

Uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona. Po analizie przeznaczenia terenu występującego w przyległych terenach stwierdza się, że przyjęte szerokości drogi KDL-27 uwzględnia potrzeby wzmożonego ruchu pieszo-rowerowego wynikającego z planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz koniecznej obsługi komunikacyjnej obiektów usługowych. W związku z powyższym nie znaleziono uzasadnienia dla zmniejszenia szerokości pasa drogowego do stanu uniemożliwiającego uwzględnienie potrzeb komunikacyjnych wszystkich uczestników ruchu drogowego, którzy będą korzystać z przedmiotowej drogi po zrealizowaniu pełnego programu funkcjonalnego.

4. W dniu 22 lipca 2025 r. złożono wniosek o zmianę parametrów dachu dla części oznaczonej MN-208 – dopuszczenie spadku od 15^{o} do 45^{o} oraz pokrycia dachowego: blacha trapezowa, blacha na rąbek, papa termozgrzewalna, membrana, gont bitumiczny.

Uwaga nieuwzględniona. Mając na względzie utrzymanie ładu przestrzennego przyjęto ogólną zasadę dla całego planu w zakresie nachylenia dachów i użytych materiałów. Dachy o kącie nachylenia poniżej 20 stopni to architektura z lat 70 i 80. Obecnie w Kobyłce prawie nie realizuje się takich dachów na budynkach jednorodzinnych. Celem ustanowionego prawa miejscowego jest unikanie i zapobieganie realizacji pokryć dachowych o charakterze substandardowym i przyjęcie zasad gwarantujących spójność architektoniczną nowo realizowanej zabudowy. Ponadto stwierdza się, że blacha płaska jest dopuszczona ustaleniami planu i w tym zakresie mieści się wnioskowana blacha na rąbek.

5. W dniu 24 lipca 2025 r. złożono wniosek o zmianę ustaleń planu dla terenu UP-1 w zakresie:

1) w § 118 pkt 2 lit c-i: „c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem linii istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu miejscowego, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej, e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej, f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8, h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4, i) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m”;
2) w § 118 pkt 2 lit. l uwzględnienie zapisu o treści: „dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie linii zabudowy, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz spadku dachu, dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z potrzebami wynikającymi z planowanych remontów i inwestycji.”;
3) na rysunku planu zmianę usytuowania linii zabudowy w granicach terenu UP-1 w sposób: od strony KDD-75 w osi linii rozgraniczającej terenu UP-1 od strony północno zachodniej; od strony drogi KDZ-9 w odległości 5 m od osi linii rozgraniczającej teren UP-1 od strony południowo-zachodniej, z dostosowaniem do obrysu istniejącej zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Linia zabudowy dotyczy nowo realizowanej zabudowy. Dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy w planie dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania. Parametry zabudowy zostały określone zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka z uwzględnieniem kontekstu otoczenia. Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego wnioskowane zasady zagospodarowania pozostawiono bez zmian.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Brak uzasadnienia dla modyfikacji zapisu – możliwość remontów, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z założenia wynika z potrzeb dysponenta nieruchomości, więc plan w tym względzie nie musi się odnosić do przedmiotowej kwestii.

Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. W związku z zrealizowaną przebudową ulicy Modrzewskiego linia zabudowy dla nowych obiektów została dostosowana do aktualnego stanu. Przedmiotowa linia została wskazana w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy jak dla pozostałych terenów. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi KDZ-9 została wskazana w odległości 10 m ze względu na szczególny charakter

przeznaczenia terenu, klasę drogi oraz przy uwzględnieniu właściwego otwarcia widokowego na teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-6.

6. W dniu 23 lipca 2025 r. złożono wniosek o wprowadzenie w granicach całego planu możliwości zastąpienia szamba oczyszczalnią ścieków.

Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych oraz dostęp do zbiorczej kanalizacji sanitarnej brak jest uzasadnienia dla tak szerokiego dopuszczenia oczyszczalni ścieków.

7. W dniu 28 lipca 2025 r. złożono uwagę dotyczącą działki nr 45 obr. 31 wskazującą następujące naruszenia:

1) „dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie linii zabudowy, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz spadku dachu, dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednich do zakresu robót budowlanych" – zapis nie dopuszcza rozbudowy i nadbudowy budynków nawet jeżeli jest to możliwe przy zachowaniu warunków zabudowy z projektu planu; być może wynika to z niezrozumienia definicji przebudowy;
2) poszerzenie drogi gminnej kosztem działki nr 45 obr. 31 – 54 m^2;
3) zmniejszenie wartości nieruchomości poprzez zmianę warunków – minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 50%, zmianę wskaźnika intensywności zabudowy (wiz) z 0,75 na 0,6 oraz zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 300 na 500 m^2.

Uwaga uwzględniona częściowo.

Uwaga w punkcie 1 uwzględniona. Zgodnie z § 77 pkt 2 lit. m planu na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa działka dopuszcza się dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych. Ww. zapis i zakres jego regulacji wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków podlegają regulacjom planu zgodnie z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla danego terenu. Mając na względzie treść uwagi doprecyzowano zapis planu w tym zakresie.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Poszerzenie ulicy Wołomińskiej zostało ograniczone w stosunku do obowiązującego planu miejscowego a zarazem stanowi kontynuację szerokości ulicy Żymirskiego na przedłużeniu działki sąsiedniej nr 39. Linia rozgraniczająca drogi została wskazana po śladzie istniejącego ogrodzenia przedmiotowej działki.

Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. Parametry zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zostały ustalone zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kobyłka. Biorąc pod uwagę, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwaga nie może zostać uwzględniona.

8. W dniu 28 lipca 2025 r. złożono uwagę dotyczącą działki nr 46 obr. 31 wskazującą następujące naruszenia:

1) „dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie linii zabudowy, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz spadku dachu, dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednich do zakresu robót budowlanych" – zapis nie dopuszcza rozbudowy i nadbudowy budynków nawet jeżeli jest to możliwe przy zachowaniu warunków zabudowy z projektu planu; być może wynika to z niezrozumienia definicji przebudowy;
2) poszerzenie drogi gminnej kosztem działki nr 46 obr. 31 – 54 m^2;
3) zmniejszenie wartości nieruchomości poprzez zmianę warunków – minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 50%, zmianę wskaźnika intensywności zabudowy (wiz) z 0,75 na 0,6 oraz zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 300 na 500 m^2.

Uwaga uwzględniona częściowo.

Uwaga w punkcie 1 uwzględniona. Zgodnie z § 77 pkt 2 lit. m planu na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa działka dopuszcza się dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych. Ww. zapis i zakres jego regulacji wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków podlegają regulacjom planu zgodnie z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla danego terenu. Mając na względzie treść uwagi doprecyzowano zapis planu w tym zakresie.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Poszerzenie ulicy Wołomińskiej zostało ograniczone w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Linia rozgraniczająca drogi została wskazana po śladzie istniejącego ogrodzenia przedmiotowej działki.

Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. Parametry zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zostały ustalone zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kobyłka. Biorąc pod uwagę, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwaga nie może zostać uwzględniona.

9. W dniu 28 lipca 2025 r. złożono wniosek o zmianę parametrów dachu dla części oznaczonej MN-187 – dopuszczenie spadku od 15^{o} do 45^{o} oraz pokrycia dachowego: blacha trapezowa, blacha na rąbek, papa termozgrzewalna, membrana, gont bitumiczny.

Uwaga nieuwzględniona. Mając na względzie utrzymanie ładu przestrzennego przyjęto ogólną zasadę dla całego planu w zakresie nachylenia dachów i użytych materiałów. Dachy o kącie nachylenia poniżej 20 stopni to architektura z lat 70 i 80. Obecnie w Kobyłce prawie nie realizuje się takich dachów na budynkach jednorodzinnych. Celem ustanowionego prawa miejscowego jest unikanie i zapobieganie realizacji pokryć dachowych o charakterze substandardowym i przyjęcie zasad gwarantujących spójność architektoniczną nowo realizowanej zabudowy. Ponadto stwierdza się, że blacha płaska jest dopuszczona ustaleniami planu i w tym zakresie mieści się wnioskowana blacha na rąbek.

10. W dniu 28 lipca 2025 r. złożono wniosek o usunięcie usług z zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 24/14, 24/13, 24/8, 24/5, 24/6, 24/11, 24/12 obręb nr 08, by uniemożliwić obchodzenie jego zapisów przez właściciela.

Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową oznaczoną symbolem P/UGO-1, za uzasadnione uznaje się zachowanie strefy przejściowej w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN-131, w której istnieje możliwość realizacji funkcji mieszkalnej lub usługowej nieuciążliwej – MN/U-65.

11. W dniu 28 lipca 2025 r. złożono wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 91/6 obr. 07 na teren wyłącznie mieszkaniowy bez możliwości usług.

Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową oznaczoną symbolem P/U-3, za uzasadnione uznaje się zachowanie strefy przejściowej w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN-132, w której istnieje możliwość realizacji funkcji mieszkalnej lub usługowej nieuciążliwej – MN/U-69.

12. W dniu 29 lipca 2025 r. złożono wniosek o uwzględnienie w planie w odniesieniu do działki nr 152/1 obr. 29 zapisu o treści: „Dopuszcza się wykonanie prac budowlanych i rozbudowy istniejących kondygnacji i poddaszy w budynkach, których parametry przekraczają maksymalne wartości (ilość kondygnacji, wymiary i wysokość budynku) określone w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Niezwiększających dotychczasowej powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji, które mają służyć poprawie walorów użytkowych i estetycznych istniejących budynków. W celu uzyskania wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac budowlanych.”

Uwaga uwzględniona częściowo. Zgodnie z § 78 pkt 2 lit. n planu na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa działka dopuszcza dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, spadku dachu, kolorystyki oraz pokrycia dachowego remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych. Ww. zapis i zakres jego regulacji wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Rozbudowy i nadbudowy istniejących

budynków podlegają regulacjom planu zgodnie z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla danego terenu. Mając na względzie treść uwagi doprecyzowano zapis planu w tym zakresie.

13. W dniu 29.07.2025 r. złożono wniosek o możliwość wybudowania na działce nr 242/3 obr. 23 (prawidłowy numer 37 obr. 23) budynku usługowego z możliwością zamieszkania, możliwość postawienia pawilonu usługowo-handlowego wolnostojącego oraz pozostawienie na obecnym poziomie powierzchni biologicznie czynnej (30%).

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na przedmiotowym terenie przewiduje się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną z minimalną powierzchnią biologicznie czynną 50%. Biorąc pod uwagę otoczenie, w którym występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielkość działki i możliwości jej zagospodarowania, kierując się zasadą zachowania ładu przestrzennego, utrzymuje się przeznaczenie działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niemniej zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego (usługowego) o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Tym samym ustalenia w części są zgodne z zamierzeniem inwestycyjnym wnioskodawcy. Ponadto plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium i tym samym wnioskowana zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie może zostać uwzględniona.

14. W dniu 29.07.2025 r. złożono wniosek o ustalenie dla działek nr 77/1, 76/1, 75/1, 74/1, 75/9 obręb nr 13 nadziemnej intensywności zabudowy w nawiązaniu do zabudowy będącej w bezpośrednim sąsiedztwie, pomiędzy 20% i 40%. Przekształcenie obszaru działek z obrębu 13 jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze leśnym z możliwością zabudowy 30% pozostawiając ponad 60% powierzchni ekologicznie czynnej.

Uwaga nieuwzględniona. Przedmiotowy plan sporządzany jest w granicach określonych Uchwałą Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka zmienioną Uchwałą Nr LXI/507/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. oraz Uchwałą Nr XII/136/2025 z dnia 31 marca 2025 r. Wskazane działki znajdują się poza granicami procedowanego planu.

15. W dniu 29 lipca 2025 r. złożono wniosek o zmianę parametrów dachu dla części oznaczonej MN/U-28 – dopuszczenie spadku od 15^{o} do 45^{o} oraz pokrycia dachowego: blacha trapezowa, blacha na rąbek, papa termozgrzewalna, membrana, gont bitumiczny.

Uwaga nieuwzględniona. Mając na względzie utrzymanie ładu przestrzennego przyjęto ogólną zasadę dla całego planu w zakresie nachylenia dachów i użytych materiałów. Dachy o kącie nachylenia poniżej 20 stopni to architektura z lat 70 i 80. Obecnie w Kobyłce prawie nie realizuje się takich dachów na budynkach jednorodzinnych. Celem ustanowionego prawa miejscowego jest unikanie i zapobieganie realizacji pokryć dachowych o charakterze substandardowym i przyjęcie zasad gwarantujących spójność architektoniczną nowo realizowanej zabudowy. Ponadto stwierdza się, że blacha płaska jest dopuszczona ustaleniami planu i w tym zakresie mieści się wnioskowana blacha na rąbek.

16. W dniu 25.07.2025 r. złożono wniosek o zmianę parametrów dachu dla części oznaczonej MN-208 – dopuszczenie spadku od 15^{o} do 45^{o} oraz pokrycia dachowego: blacha trapezowa, blacha na rąbek, papa termozgrzewalna, membrana, gont bitumiczny.

Uwaga nieuwzględniona. Mając na względzie utrzymanie ładu przestrzennego przyjęto ogólną zasadę dla całego planu w zakresie nachylenia dachów i użytych materiałów. Dachy o kącie nachylenia poniżej 20 stopni to architektura z lat 70 i 80. Obecnie w Kobyłce prawie nie realizuje się takich dachów na budynkach jednorodzinnych. Celem ustanowionego prawa miejscowego jest unikanie i zapobieganie realizacji pokryć dachowych o charakterze substandardowym i przyjęcie zasad gwarantujących spójność architektoniczną nowo realizowanej zabudowy. Ponadto stwierdza się, że blacha płaska jest dopuszczona ustaleniami planu i w tym zakresie mieści się wnioskowana blacha na rąbek.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka, Rada Miasta Kobyłka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) gminne drogi, ulice, mosty, place,

2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Kobyłka strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Kobyłka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kobyłka

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 29 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/356/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka, którą zmieniono Uchwałą Nr LXI/507/2023 z dnia 27.02.2023 r. oraz Uchwałą Nr XII/136/2025 z dnia 31 marca 2025 r.

W granicach opracowania obowiązują:

1)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka przyjęty Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 25, poz. 835),

2)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr VII/61/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 7143),

3)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035.35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce przyjętej Uchwała Nr III/20/2018 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20.12.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r., poz. 2618),

4)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/445/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 04.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. , poz. 7206),

5)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XIII/112/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26.10.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 10741),

6)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XXII/249/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.08.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 187, poz. 6733),

7)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Akacjowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XVIII/204/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.02.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r., Nr 89, poz. 3181),

8)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XVIII/205/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.02.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r., Nr 89, poz. 3182),

9)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/444/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 04.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 7205),

10)zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka obejmująca część działki nr ew. 91/2 obręb 07 położonej przy ul. Nadmeńskiej przyjęta Uchwałą Nr XLIII/433/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 140, poz. 3310),

11) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka obejmująca część działek nr ew. 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07 przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/295/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 24.04.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r., poz. 6465),

12)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XXVI/225/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r., poz. 10648),

13)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jakuba Jasińskiego w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XVIII/206/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.02.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 89, poz. 3183),

14)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 przyjęty Uchwałą Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23.11.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. zmienionym Uchwała Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r. w granicach opracowania przewiduje następujące obszary funkcjonalne określone symbolami:

UM, UM1 – usługowo-mieszkaniowe,

MW, MW3 – mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

MN, MN1, MN2 – mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

ML- mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych,

UP – usługi celu publicznego,

U1 – usługi sakralne,

U2 – usługi nieuciążliwe,

P/U – usługowo-produkcyjne,

ZP – zieleń parkowa,

ZC – cmentarz,

US1/ZL – usługi sportu i rekreacji na działkach z gruntem leśnym,

ZL – tereny lasów,

ZN – tereny zieleni nieurządzonej,

W – tereny wód powierzchniowych,

IW – tereny obsługi technicznej miasta – obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

IT – tereny obsługi technicznej miasta – obiektów i urządzeń związanych z gospodarką komunalną,

U/GO-1 – usługowo-magazynowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami,

P/UGOG - produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami.

W rejonie Al. Jana Pawła II i Wołomińskiej wskazano obszar przestrzeni publicznej.

Część obszaru znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Centralna część w rejonie skrzyżowania ul. Napoleona i Załuskiego została wskazana do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej. W granicach opracowania znajdują się obiekty w rejestrze zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Ponadto na terenie IW wskazano lokalizacje ważniejszego projektowanego zbiornika retencyjnego.

W ww. studium dla poszczególnych terenów przewidzianych pod zabudowę przewiduje się:

<u>UM, UM1 - usługowo-mieszkaniowe</u>

Przeznaczenie podstawowe:

1.*usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi celu publicznego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa,*

wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp,

2.*zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna.*

Przeznaczenie dopuszczalne: ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej (place, skwery, aleje), urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

Zabudowa w strefach koncentracji usług, należy dążyć do ukształtowania pierzei usługowych w parterach zabudowy wzdłuż ciągu komunikacyjnego oraz kształtowania przestrzeni publicznych w formie placów towarzyszących usługom.

MW, MW3 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi celu publicznego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /place, skwery, aleje/ i zieleni osiedlowej (place zabaw, małe boiska, mała architektura) oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Dopuszcza się sytuowanie w/w usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości.

MN, MN1, MN2 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące –usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi celu publicznego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Zaleca się sytuowanie w/w usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości. Na terenach MN należy uwzględnić zapisy wydanych zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

...dla terenów MN dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, dla terenów MN1 dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą a dla terenów MN2 także zabudowę szeregową,

W przypadku występowania na terenach MN i MN1 istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń studium pod względem typu zabudowy dopuszcza się jej remont, modernizację i przebudowę na warunkach określonych w planach miejscowych.

ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, na działkach z gruntem leśnym. Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

W przypadku braku zgody na zmianę gruntu leśnego na cele nieleśne dopuszcza się pozostawienie terenu leśnego.

UP - usługi celu publicznego

Przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące - usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury,

sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp, ogólnodostępne tereny zieleni, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

U1- usługi sakralne

Przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne - kościół wraz z jego zapleczem.

Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej z zakresu innego rodzaju usług nie kolidujących z funkcją podstawową oraz zieleni urządzonej, a także usługi celu publicznego, w tym. m.in. przedszkola, domy opieki.

U2 - usługi nieuciążliwe

Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni.

Istniejący instytut przemysłowy w rejonie ul. Napoleona podlegać będzie restrukturyzacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - zasady zagospodarowania do ustalenia w mpzp.

P/U – produkcyjno-usługowe

Przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług:

1.*usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej , obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,*

2.*produkcja w zakresie przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, cegielni i ceramiki budowlanej, recyklingu, wytwórczości itp.*

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: na terenie P/U jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ogólnodostępnych terenów zieleni.

IW, IK - tereny obsługi technicznej miasta

Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacji (główna pompownia ścieków).

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów oraz zieleń izolacyjna, na terenie IW możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii do 100 kW oraz urządzeń sportu i rekreacji (poza strefami ochronnymi).

Na terenie IW dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak hydrofornie, magazyny, warsztaty, pom. biurowo-socjalne.

IT - teren obsługi technicznej miasta

Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń związanych z gospodarką komunalną.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów oraz zieleń izolacyjna.

ZP - zieleń parkowa

Tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej: tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, place zabaw, tężnie), mała architektura.

Dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych, komunikacji pieszej i rowerowej, usług sportu i rekreacji oraz gastronomii, w formie urządzeń terenowych (boiska, place zabaw), pawilonów parkowych a także

infrastruktury technicznej i koniecznego zaplecza technicznego, obiektów związanych z utrzymaniem porządku oraz sanitariatów.

Dopuszcza się obiekt kubaturowy o funkcji usług publicznych o maksymalnej wysokości 8,0 m.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

ZC - cmentarze

Tereny istniejących cmentarzy: cmentarz zabytkowy wpisany do rejestru zabytków oraz nowy cmentarz. Wszelkie prace rewaloryzacyjne w obrębie zabytkowego cmentarza należy prowadzić po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą dla obsługi cmentarza, np.: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, sanitarna oraz parkingi dla obsługi cmentarza w tym tymczasowe.

US1/ZL – usługi sportu i rekreacji na działkach leśnych

Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji na działkach leśnych - boiska, tereny rekreacji i wypoczynku, parki linowe, ścieżki spacerowe, ścieżki edukacyjne, place zabaw, „ścieżki zdrowia" z urządzeniami sportowymi itp.; obiekty kubaturowe związane z obsługą terenów sportu i rekreacji (m.in. obiekty gastronomiczne, obiekty socjalne) oraz inne obiekty hotelarskie zdefiniowane w przepisach odrębnych.

Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi terenów sportu i rekreacji, drogi, parkingi oraz obiekty kubaturowe do obsługi terenów sportu i rekreacji.

ZL - tereny lasów

Tereny istniejących lasów i zadrzewień. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ochronną, ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną.

Lasy gminy Kobyłka w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów gmin sąsiednich zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

-ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,

-utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

-zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,

-prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości, utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),

-udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,

-wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku zieleni urządzonej, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklaw rolnych w kompleksach leśnych,

-wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:

-zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

-zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,

-realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,

-zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydm,

lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

W uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić

potrzeby w zakresie zapewnienia odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych.

ZN – zieleń nieurządzona

Są to grunty orne, łąki i pastwiska oraz nieużytki rolne - dawne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obecnie grunty nie są użytkowane rolniczo.

W Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy. Dopuszcza się zalesienia.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych:

-wyznaczenia gruntów do zalesienia,

-ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,

-zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,

-zakazu realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,

-zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,

-ochrony terenów zmeliorowanych i zdrenowanych (drenaży, rowów melioracyjnych).

W - tereny wód powierzchniowych

(oczka wodne, obszary wodno-błotne rezerwatu Grabicz).

Obowiązuje ochrona przed zasypywaniem, przegradzaniem i likwidacją, ochrona układu hydrograficznego rzeki i rowów melioracyjnych. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych oraz ich przekrycie (skanalizowanie).

P/U/GO – produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami (procedowana zmiana studium)

Przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług:

1.*usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej , obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,*

2.*produkcja w zakresie przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, cegielni i ceramiki budowlanej, recyklingu, wytwórczości itp.*

Dopuszcza się zachowane istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i wymiany na zasadach określonych w planie miejscowym.

Ponadto na przedmiotowym terenie dopuszcza się gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu.

Zakazuje się na przedmiotowym terenie lokalizacji:

-składowisk odpadów (wysypisk odpadów),

-spalarni odpadów,

-unieszkodliwiania odpadów,

-zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W przypadku sąsiedztwa funkcji produkcyjnej lub usług uciążliwych z terenami zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć realizację pasów zieleni izolacyjnej oddzielających funkcje o różnych uciążliwościach, o ile umożliwia to istniejące zagospodarowanie.

U/GO-1 – usługowo-magazynowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami

Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, magazyny. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz zieleni.

Ponadto na przedmiotowym terenie dopuszcza się gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu.

Zakazuje się na przedmiotowym terenie lokalizacji:

-składowisk odpadów (wysypisk odpadów),

-spalarni odpadów,

-unieszkodliwiania odpadów,

-otwartych składów,

-przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

-zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W przypadku sąsiedztwa przedmiotowych obszarów z terenami zabudowy mieszkaniowej zaleca się realizację pasów zieleni izolacyjnej oddzielających funkcje o różnych uciążliwościach. Warunek ten nie dotyczy sąsiedztwa usług nieuciążliwych z zabudowa mieszkaniową.

Ponadto studium zawiera zasady zagospodarowania dla obszaru przestrzeni publicznej:

Wskazuje się obszary przestrzeni publicznej, o charakterze reprezentacyjnym, obejmujące:

o*tereny od przystanku kolejowego Kobyłka wzdłuż ul. Jana Pawła II z terenem przy urzędzie miasta oraz pl.15 Sierpnia z dominantą kościoła św. Trójcy,*

Obszary te pełnić będą rolę wizytówki miasta. W obszarach tych ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych wzdłuż ww ulic z zabudową usługową w parterach, placów i skwerów z zielenią urządzoną, miejscami do rekreacji i małą architekturą. Wymagają one uporządkowania oraz podniesienie jakości przestrzeni w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej, w tym harmonijne kształtowanie nowej zabudowy, wprowadzanie jednolitej koncepcji stylistycznej detali architektonicznych, małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam, itp.,

Ponadto studium zawiera ogólną zasadę, że *„zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione.”*

W studium wskazano system dróg wraz z ich klasami, natomiast studium zakłada *możliwość wytyczania nowych dróg lokalnych i dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających dróg po przeprowadzeniu szczegółowych analiz.*

Ponadto w zakresie obsługi komunikacyjnej studium *dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.*

Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, placami, terenami zielonymi itp.).

...

W rejonie przystanków osobowych kolejowych Kobyłka Ossów i Kobyłka przewiduje się realizację parkingów ogólnodostępnych w systemie „Parkuj i jedź".

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

Uwzględniono położenie części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania pomników przyrody, złóż kopalin surowca ilastego, obiektów i obszarów objętych ochroną zabytków, miejsc pamięci oraz ograniczenia wynikające z przebiegu wzdłuż granic opracowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym stanowiącej kolejowy teren zamknięty.

Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar został sklasyfikowany jako krajobrazy:

3a – z przewagą siedlisk borowych,

3b – z przewagą siedlisk lasowych,

6b – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,

9b - miejscowości o charakterze współczesnym,

14a – węzły komunikacyjne i transportowe.

Projekt planu uwzględnia rekomendacje określone dla krajobrazów o kodach 14-318.78-105, 14-318.73-250, 14-318.78-144, 14-318.78-115, 14-318.78-035, 14-318.78-007, 14-318.78-140.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego zmiany studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

W związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

1)przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,

4)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

5)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

6)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

7)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

8)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

9)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

10)sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11)stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

12)minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ponadto w planie określono granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Zgodnie z wytycznymi ww. studium w większości obszar został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej oraz bliźniaczej uzupełnionej zabudową usługową nieuciążliwą. W granicach planu znalazły się także tereny zabudowy usługowej częściowo uzupełnianej funkcją mieszkalną w różnych formach oraz nieduże obszary zabudowy produkcyjnej i magazynowej. Ponadto zgodnie z ww. studium przy ulicy Nadmeńskiej oraz w rejonie ulicy Napoleona i Kombatantów dopuszczono przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami. Przeznaczenia terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uwzględniają ekstensywny charakter zabudowy, który przekłada się na parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. W strukturze funkcjonalnej uwzględniono tereny przeznaczone na cele publiczne, w tym zieleń urządzoną, usługi administracji, oświaty, itp. oraz ustalono szczególne zasady zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej, zgodnie z zasięgiem wskazanym w studium. Ponadto uwzględniono występowanie lasów, większość pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu, zbiorników wodnych i zieleni nieurządzonej na obszarach objętych ochroną przyrody, a także pomniki przyrody, które objęto strefą ochronną.

Układ komunikacyjny oparto na istniejących drogach, wyznaczonych w aktualnych planach miejscowych uzupełniając je odcinkami dróg lokalnych i dojazdowych dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych. Ponadto zgodnie z wytycznymi studium wskazano system komunikacji rowerowej oraz określono szereg powiązań pieszych niezależnych od dróg, w tym pełniących funkcję rekreacyjną w powiazaniu z terenami leśnymi w północnej części miasta.

Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Kobyłka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, uwzględniając aktualną politykę przestrzenną miasta przyjętą przez Radę Miasta Kobyłka w 2021 r. z późniejszymi zmianami. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

Minister Środowiska w decyzji z dnia 19.04.2024 r. znak DLŁ-WNL.8130.20.2024.MP wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,9206 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, przeznaczonych w planie pod tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; tereny dróg publicznych klasy lokalnej; tereny dróg publicznych klasy zbiorczej; tereny publicznych ciągów pieszych.

Marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr 96/2024 z dnia 14.11.2024 r. znak RW-RM-II.7151.9.2024.PL wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 6,5113 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, przeznaczonych w planie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MNu), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej (MN/U), zabudowy usługowej nieuciążliwej lub usługowo-mieszkaniowej (U/UM), zieleni urządzonej (ZP), wód powierzchniowych śródlądowych (WS) oraz komunikacji w zakresie dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD).

Ponadto w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 27.05.2025 r. znak KOA/5115/Ro/24 udzielono zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne części działki nr 29 obr. 16 o pow. 0,0225 ha.

Ponadto w planie uwzględniono następujące zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskane w ramach wcześniej procedowanych planów miejscowych:

decyzja Wojewody Warszawskiego z dnia 08.08.1994 r. znak OSRL.XII.6112/68/94,

decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 05.08.2003 r. znak WOŚ.VIII-6112-37/03,

decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.06.2003 r., znak WŚR.VIII.6112/53/03,

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-35/07

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-36/07

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-37/07

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-38/07

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 30.04.2008 r. znak RW.RM.II/PC/6111-18/08,

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23.01.2015 r. znak RW-RM-II.7151.230.2014.MK,

decyzja Ministra Środowiska z dnia 19.07.2004 r. znak DL.Ip-4791-48/rl/2004,

decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 04.07.2007 r. znak RW.III.6112-38/07.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Kobyłka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 16.01.2025 r. do 07.02.2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 30 stycznia 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 54 uwagi, z których 10 zostało w całości uwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

W związku z wprowadzonymi zmianami oraz zmianą granic planu na podstawie Uchwały Nr XII/136/2025 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 marca 2025 r., po ponowieniu w niezbędnym zakresie opiniowania i uzgadniania dokumentu, projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.06.2025 r. do 14.07.2025 r. W dniu 1 lipca 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu złożono 16 uwag, z których żadna nie została w całości uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Kobyłka podjęła w dniu 26 lutego 2024 roku Uchwałę Nr LXXV/613/2024 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Zgodnie z „Analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2019-2023” stanowiącą załącznik do ww. uchwały, podtrzymano wniosek wynikający z poprzedniej analizy aktualności dokumentów planistycznych w zakresie stwierdzonej nieaktualności planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z porównania wpływów do budżetu Miasta, wydatków oraz oszczędności prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Kobyłka. Największe wpływy generuje potencjalna opłata od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renta planistyczna. Główne wydatki związane są z realizacją dróg i uzbrojeniem terenu. Należy jednak mieć na uwadze, że nowe drogi w dużej mierze stanowią przedłużenie istniejących dróg, w tym dwóch najstarszych połączeń komunikacyjnych, które znajdują swoje odzwierciedlenie na większości map historycznych, tj. ulic Kraszewskiej i Radzymińskiej. Ponadto plan obejmuje odcinki drogi zbiorczej przebiegającej przez północny kompleks leśny, którego pozostałe fragmenty są już ujęte w obecnym planie miejscowym. Plan nie zakłada istotnej zmiany układu komunikacyjnego, a kontynuację podjętych decyzji planistycznych i dopełnienie go odcinkami dróg dotychczas nieobjętych planem miejscowym.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Paulina Tlaga
Data: 2025.08.20 12:02:51 CEST