

**UCHWAŁA NR LVII/569/23  
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU**

z dnia 30 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grójec**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Grójcu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/239/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 13 października 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu, zmienioną uchwałą Nr XLVI/428/22 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/239/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 13 października 2008 roku, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec uchwalonego Uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Grójec.

**§ 2.** Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny zabudowy rezydencjonalnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny usług kultu religijnego, tereny produkcyjno-usługowe, rzemiosło, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

**Postanowienia ogólne**

**§ 3. 1.** Obszar planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni około **4173** ha obejmujące następujące obręby: Chudowola, Duży Dół, Głuchów, Gościeńczyce, Janówek, Kobylin, Kośmin, Las Lesznowski, Lesznowola, Mieczysławówka, Mirowice, Podole, Szczęsna, Wola Worowska, Worów, Wysoczyn, Zakrzewska Wola, Żyrówek.

2. Częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) integralnie związane z uchwałą rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 stanowiące załączniki od nr 1 do nr 11 ;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec, stanowiący załącznik nr 12;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr. 13;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 14;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący załącznik nr 15 do uchwały.

3. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

1) ustaleń wstępnych, w których określono:

- a) ustalenia zawarte na rysunku planu,
- b) ustalenia nie występujące w planie,
- c) zasady oznaczania terenów,
- d) przeznaczenie terenów;

2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;

3) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów w podziale na poszczególne obręby geodezyjne;

---

<sup>1)</sup> Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2022r, poz.1846, poz. 2185 i poz. 2747

4) przepisów końcowych.

4. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.

- 1) **kiosk** – wolnostojący obiekt budowlany służący usługom handlu detalicznego lub gastronomii o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m<sup>2</sup>.
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków lub rozbudowy budynków istniejących. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasów** - należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **obiekt o cechach zabytku** – budynek lub budowla, dawna lub współczesna, mająca w całości lub w części znaczenie dla dziedzictwa lub rozwoju kulturalnego ze względu na swą wartość historyczną, architektoniczną, naukową, artystyczną lub tradycję miejscową;
- 5) **stawka procentowa** – stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego ustala się jednakowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 7) **typ zabudowy** – jeżeli w ustaleniach jest mowa o projektowanej zabudowie w **typie zabudowy istniejącej** - typ ten określa zabudowa istniejąca w bliskim sąsiedztwie projektowanej (we wnętrzu urbanistycznym np. przy tej samej drodze, placu, skrzyżowaniu dróg) określona przez następujące cechy zabudowy:
  - a) usytuowanie na działce,
  - b) gabaryty,
  - c) kształt dachu;
- 8) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, do których inwestor nie posiada tytułu prawnego;
- 10) **ustawienie budynków w stosunku do drogi** – usytuowanie budynku na działce od strony drogi publicznej określone przez położenie głównej kalenicy budynku w stosunku do dróg np. prostopadłe lub równoległe; jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z dróg, przy których zlokalizowana jest działka; dopuszcza się inne usytuowanie budynku, jeżeli wynika to z potrzeby dostosowania do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 11) **wskaźniki parkingowe** – wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanej względem powierzchni działki budowlanej lub względem sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i budowli.

## Ustalenia wstępne

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów;
- 4) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer obręby, numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania;
- 6) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;
- 7) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Ustalenia niewystępujące w planie

1. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granice terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§ 6. Zasady oznaczania terenów

1. Każdy teren oznaczono symbolem cyfrowo - literowym, który stanowi tzw. symbol terenu. Pierwsza liczba oznacza numer obrębu, druga oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia, następnie symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia terenu zawartymi w § 7.

2. Przyjęto następujące oznaczenie obrębów:

- 1) Chudowola - 2,
- 2) Duży Dół - 6,
- 3) Głuchów - 8,
- 4) Gościeńczyce - 9,
- 5) Janówek - 11,
- 6) Kobylin - 12,
- 7) Kośmin - 13,
- 8) Lesznówola - 20,
- 9) Las Lesznowski - 21,
- 10) Mieczysławówka - 25,
- 11) Mirowice - 26,
- 12) Podole - 30,

- 13) Szczęsna - 33,
- 14) Wola Worowska - 37,
- 15) Worów - 39,
- 16) Wysoczyn - 40,
- 17) Zakrzewska Wola - 41,
- 18) Żyrówek – 44.

## § 7. Przeznaczenie terenów

1. Na potrzeby niniejszego planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej** – tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MNR**;
- 3) **tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze** - tereny zabudowy zagrodowej, siedliska rolnicze; tereny oznaczono na rysunku symbolem **RM**;
- 4) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w budynku wolnostojącym; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, tereny oznaczono symbolem **MU**;
- 5) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** – tereny budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych w budynku wolnostojącym; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze, tereny oznaczono symbolem **MWU**;
- 6) **tereny zabudowy usługowej** – tereny zabudowy usługowej, obiektów wolno stojących lub lokali niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty lub fragmenty lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych, kultury i administracji (siedziby firm), nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i budynków zamieszkania zbiorowego; tereny oznaczono symbolem **U**;
- 7) **tereny usług publicznych** – tereny obiektów użyteczności publicznej, przeznaczone do realizacji celów publicznych; tereny oznaczono symbolem **UP**;
- 8) **tereny usług kultu religijnego** – tereny obiektów kultu religijnego. Wyklucza się stałe miejsca postojowe, parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych – tereny oznaczono symbolem **UK**;
- 9) **tereny produkcyjno-usługowe, rzemiosło** oznaczone na rysunku symbolem **PU** – tereny przeznaczone pod funkcje gospodarcze z zakresu produkcji, rzemiosła, składów, baz i magazynów i usług związanych z prowadzoną działalnością; dopuszcza się drogi i dojazdy wewnętrzne, obiekty ciepłownictwa, elektroenergetyki, wodne, kanalizacyjne, gazownicze, telekomunikacyjne oraz inne obiekty infrastrukturalne przeznaczone do obsługi funkcji produkcyjno-usługowych i rzemieślniczych. Istniejącą zabudowę o innych funkcjach uznaje się za zgodną z planem;

- 10) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich** – tereny przeznaczone pod funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich. Dopuszcza się usługi, rzemiosło, składy, bazy i magazyny, dopuszcza się drogi i dojazdy wewnętrzne, obiekty ciepłownictwa, elektroenergetyki, wodne, kanalizacyjne, gazownicze, telekomunikacyjne oraz inne obiekty infrastrukturalne przeznaczone do obsługi funkcji gospodarczych. Istniejącą zabudowę o innych funkcjach uznaje się za zgodną z planem; tereny znaczone na rysunku symbolem **RU**;
- 11) **tereny zabudowy letniskowej i pensjonatowej** – tereny zabudowy letniskowej i pensjonatowej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; tereny oznaczono symbolem **UTL**;
- 12) **tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej** – obiekty budowlane i urządzenia terenowe służące turystyce, wypoczynkowi i rekreacji, tereny oznaczono symbolem **UT**;
- 13) **tereny cmentarzy** - tereny oznaczono symbolem **ZC**;
- 14) **tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej** – np.: zadrzewienia i zakrzewienia, tereny podmokłe, zieleń na skarpach, drobne ciekły wraz z zieleńią przywodną, zbiorniki wodne, otwarte tereny nadwodne. Użytkowanie rolnicze, istniejącą zabudowę i urządzenia uznaje się za zgodne z planem. Dopuszcza się urządzenie dojazdów. Tereny oznaczono symbolem **ZKE**;
- 15) **tereny rolnicze** – tereny rolnicze, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Tereny oznaczono symbolem **R1**;
- 16) **tereny rolnicze inwestycyjne** – tereny rolnicze, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Tereny oznaczono symbolem **R2**;
- 17) **tereny lasów** – tereny oznaczono symbolem **ZL**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – tereny oznaczono symbolami:
- a) **W** – wodociągi,
  - b) **K** – oczyszczalnia ścieków,
- 19) **tereny obsługi komunikacji drogowej** – tereny obsługi komunikacji drogowej – stacje paliw, parkingi, bazy transportowe, usługi utrzymania dróg; tereny oznaczono symbolem **KS**;
- 20) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przydrogowych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przydrogowej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych; tereny oznaczono symbolami:
- a) drogi publiczne klasy ekspresowej – tereny oznaczono symbolem **KDS**,
  - b) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego – tereny oznaczono symbolem **KDGp**,
  - c) drogi publiczne klasy głównej – tereny oznaczono symbolem **KDG**,
  - d) drogi publiczne klasy zbiorczej – tereny oznaczono symbolem **KDZ**,
  - e) drogi publiczne klasy lokalnej – tereny oznaczono symbolem **KDL**,
  - f) drogi publiczne klasy dojazdowej – tereny oznaczono symbolem **KDD**,
  - g) drogi wewnętrzne – tereny oznaczono symbolem **KDW**,
  - h) publiczne ciągi pieszo-jezdne – tereny oznaczono symbolem **KDX**,
  - i) tereny kolejowe – tereny oznaczono symbolem **KK**.

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasów;
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do terenów dróg; na terenach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy;
- 3) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachu (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;
- 4) uznaje się za zgodne z planem istniejące budynki i budowle wzniesione zgodnie z prawem;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na działce; jeśli powierzchnia działki budowlanej jest większa o co najmniej 50% niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w karcie terenu, dopuszcza się lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych na działce;
- 6) obowiązuje stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy mieszkaniowej typów budynków o podobnej architekturze i kolorystyce;

2. nie wyznacza się linii zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową, minimalnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach komunikacji (KDS, KDG, KDGp, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KK), na terenach lasów (ZL) i zieleni krajobrazowo-ekologicznej (ZKE);

3. ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków:

- 1) nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku;
- 2) zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym;
- 3) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady;
- 4) zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia;
- 5) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości oraz czarnego; nie dotyczy terenów UP, UK, PU;

4. obsługa komunikacyjna z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się zachowanie aktualnej obsługi komunikacyjnej dla istniejącej zabudowy;

5. istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne z planem;

6. dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu;

7. w terenach dróg, z wyjątkiem terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolami: 9-1KDG, 12-1KDG, 13-1KDG, 20-1KDG, 25-1KDG, 26-1KDG, 41-1KDG, 41-2KDG, dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiekty typu „kiosk”;

8. obowiązuje zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

10. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

## § 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze planu wprowadza się:

- 1) obowiązek zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed splywem wód,
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na zbocza skarp,
- 3) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy oraz przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązek usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- 5) ochronę walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk,
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
  - dziko występujących roślin objętych ochroną,
  - dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
  - dziko występujących grzybów objętych ochroną,
- 7) ochronę i pozostawienia w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno- błotnych, ekosystemów wodnych, wodno- łąkowych, leśnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk,
- 8) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, oczek oraz starorzeczy,
- 9) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami,
- 10) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej,
- 11) dopuszczenia zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych, z wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Jeziorki,
- 12) zachowanie i utrwalanie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne,
- 13) obowiązek nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 14) przestrzeganie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu obszarów chronionych, określonych w przepisach odrębnych oraz w aktach prawa miejscowego.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na rysunku planu wskazano obiekty wpisane do rejestru zabytków, procesy budowlane, w tym roboty budowlane, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- a) Głuchów – zespół pałacowy (park i pałac), koniec XVIII-XIX w. wpisany do rej. zabytków pod nr 1055/A/74 z 22.05.1974 oraz 51/A z 7.05.1980,
- b) Gościeńczyce - park z wpisany do rej. zabytków pod nr 348/A z 22.10.1986,
- c) Kobylin – zespół pałacowy, 1 poł.XIX-X (dwór, park), wpisany do rej. zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982,
- d) Kośmin – zespół dworski (dawny Dwór Ciechan, park) 3 ćw. XIXw., XIX/XXw., wpisany do rej. zabytków pod nr 214/A z 30.05.1983,
- e) Lesznowola – zespół dworsko-parkowy (dwór poł. XIXw., park 2 poł. XVIIIw.), wpisany do rej. zabytków pod nr 346/A/86 z 22.10.1986 i z 29.05.1995,
- f) Mirowice – park dworski z 2 poł. XIXw. wpisany do rej. zabytków pod nr 462/A z 2.09.1991,
- g) Wola Worowska – pałac z 2 poł. XIXw., wpisany do rej. zabytków pod nr 1176 z 22.05.1975 oraz 220/A z 6.07.1983,
- h) Worów – kościół parafialny p.w. Serca Jezusowego, neogotycki, XIXw.,1898r., wpisany do rej. zabytków pod nr 1177/A/75 z 22.05.1975 oraz 185/A 15.10.1982,

i) Grójecka Kolej Dojazdowa – przestrzenny układ komunikacyjny, 1892-1925, wpisana do rej. zabytków pod nr 540/A/94 z 30.05.1994 oraz 1586-A z 17.05.1994.

2. Dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona historycznych brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, formy i podziałów otworów stolarki okiennej i drzwiowej) oraz dla obiektów małej architektury pozostających się w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich historycznego charakteru; obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków:

- a) Głuchów 46 (obecnie ul. Leśna 15) - dom drewniany, ok. 1935r.,
- b) Gościeńczyce - dwór murowany, pocz. XX w.,
- c) Gościeńczyce - kapliczka murowana, I ćw. XX w.,
- d) Gościeńczyce - młyn, kompleks zabudowań, XIX w.,
- e) Gościeńczyce - zabudowania dworskie murowane, XIX/XX w.,
- f) Gościeńczyce - budynek handlowy kompleks zabudowań dworskich (murowane), XIX w.,
- g) Gościeńczyce - mur i brama murowane z cegły, XIX/XX w.,
- h) Gościeńczyce (obok szkoły) - dom mieszkalny, I ćw. XX w.,
- i) Gościeńczyce (obok szkoły) - dom mieszkalny, I ćw. XX w.,
- j) Gościeńczyce (naprzeciw zabudowań dworskich) - dom mieszkalny, XIX/XX w.,
- k) Kobylin 14 - dom murowany, 1914 r.,
- l) Kobylin 32 - dom murowany, 1920 r.,
- m) Kobylin 37 - budynek gospodarczy, dawne chlewnie (murowany), 1899r.,
- n) Kobylin 37 - budynek gospodarczy dawna powozownia (murowany), 3 ćw. XIX w.,
- o) Kobylin 37 - brama do powozowni (murowana), 3 ćw. XIX w.,
- p) Kośmin PGR - budynek mieszkalno-gospodarczy, murowany, cegła, tynkowany, 1 ćw. XX w.,
- q) Kośmin PGR - budynek gospodarczy dawne stajnie murowane, cegła, tynkowane, 1 ćw. XX w.,
- r) Kośmin PGR - budynek gospodarczy dawna obora cegła, tynkowane, 1 ćw. XX w.,
- s) Kośmin PGR - budynki gospodarcze dawne kurniki, chlewiki murowane, cegła, tynkowane, 1 ćw. XX w.,
- t) Kośmin 6 - dom murowany, 1918 r.,
- u) Kośmin 29 - dom murowany, Ok. 1910 r.,
- v) Kośmin 30 - koniec XIX w.,
- w) Lesznowola - figura św. Tadeusza murowana, cegła, 3 ćw. XIX w.,
- x) Lesznowola - kapliczka NMP duża murowana cegła, 1891 r.,
- y) Mirowice 15 - dom murowany cegła, I ćw. XX w.,
- z) Mirowice - magazyn cegła, 1930 r.,
- aa) Mirowice - dom mieszkalny drewniany obok magazynu, II ćw. XX w.,
- bb) Mirowice 55 - dom murowany, ok. 1930 r.,
- cc) Mirowice obok 55 - kapliczka murowana, 1925 r.,
- dd) Mirowice droga do wsi - kapliczka murowana, I ćw. XX w.,
- ee) Wola Worowska - czworaki murowane, XIX w.,
- ff) Wola Worowska - zabudowania podworskie murowane, XIX w.,
- gg) Worów 4 - dom drewniany, I ćw. XX w.,,



- hh) Worów 9 - dom drewniany, Pocz. XX w.,  
 ii) Worów - cmentarz rzymsko-katolicki,  
 jj) Worów koło plebani - figura św. Jan Nepomucena murowana, II poł. XIX w.,  
 kk) Żyrówek 5 - dom drewniany, I ćw. XX w.,  
 ll) Żyrówek 19 - dom drewniany, 1931 r.,  
 mm) Żyrówek 19 - obora murowana, 1931 r.,  
 nn) Żyrówek 21 - dom drewniany, 1935 r.;

3. w planie wskazano granice stanowisk archeologicznych:

	Miejscowość	Obszar AZP	Numer na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Funkcja	Kultura	Chronologia
a)	Chudowola	63-65	1	1	Osada	Późne średniowiecze	XIII-XIV w
b)	Głuchów	63-65	8	1	Osada	Wczesne średniowiecze- okres nowożytny	XII-XVIII wiek
c)	Głuchów	64-65	22	2	Obozowisko	-	Paleolit
d)	Głuchów	64-65	23	3	Osada?	Łużycka?	Wczesna epoka żelaza
e)	Głuchów	64-65	74	4	Osada?  Ślad osadnictwa  Ślad osadnictwa  Ślady osadnictwa	Łużycka  Wczesne średniowiecze –późne średniowiecze  -  Okres nowożytny	Wczesna epoka żelaza  XIII-XIV wiek  Epoka kamienia – epoka żelaza  XVII wiek
f)	Głuchów	64-65	76	5	Ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze – okres nowożytny	XIII, XIV, XV wiek
g)	Głuchów	64-65	77	6	Osada	Późne średniowiecze – okres nowożytny	XIV-XVI wiek
h)	Głuchów	64-65	78	7	Ślad osadnictwa  Ślady osadnictwa	-  Późne średniowiecze –okres nowożytny	Epoka kamienna  -

i)	Głuchów				Ślady osadnictwa Ślady osadnictwa Ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze Ślad osadnictwa Łużycka	XIII wiek Wczesna epoka żelaza Okres rzymski Epoka brązu
j)	Głuchów	64-65	79	8	Osada?	Łużycka	V okres epoki brązu?
k)	Gościeńczyce	64-66	16	1	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Łużycka - Przeworska	V okres epoki brązu – okres halsztacki Starożytność – wczesne średniowiecze Okres rzymski
l)	Gościeńczyce	64-66	17	2	Ślad osadnictwa	Łużycka	V okres epoki brązu – okres halsztacki
m)	Kobylin	64-65	71	1	Osada ? Ślady osadnictwa	Przeworska Wczesne średniowiecze	Młody okres rzymski XII (?) - XIII wiek
n)	Kobylin	64-65	72	2	Ślad osadnictwa Ślady osadnictwa Osada ?	Przeworska ? - Wczesne średniowiecze	Młody okres rzymski Starożytność XII(?) - XIII wiek
o)	Kobylin	64-65	73	3	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze/ Późne średniowiecze Przeworska ? -	XIII-XIV wiek (?) Okres rzymski ? Starożytność
p)	Kośmin	64-65	80	1	Ślady osadnictwa	Łużycka ?	Wczesna epoka żelaza ?
q)	Kośmin	64-65	81	2	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze Łużycka	- - Wczesna epoka żelaza
r)	Kośmin	64-65	82	3	Ślady osadnictwa Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze/ okres nowożytny -	XIII, XIV-XV wiek Starożytność

s)	Lesznowola	63-65	4	1	Osada	Późne średniowiecze/ okres nowożytny	XV-XVIII wiek
t)	Lesznowola	63-65	5	2	Osada	Przeworska	Okres rzymski
					Osada	Przeworska	Okres rzymski
u)	Mirowice	64-66	1	1	Obozowisko	-	Mezolit
					Obozowisko	-	Paleolit
v)	Mirowice	63-66	4	1	Osada?	Grobów kloszowych	Okres lateński
w)	Mirowice	64-65	30	1	Obozowiska	-	Paleolit
x)	Mirowice	63-65	6	1	Osada	Wczesne średniowiecze –okres nowożytny	IX-XVII wiek
y)	Mirowice	64-65	30	1	Obozowisko	-	Mezolit
z)	Mirowice	64-65	31	2	Ślady osadnictwa	-	Neolit
					Ślady osadnictwa	Trzciniecka	II okres epoki brązu
aa)	Mirowice	64-66	2	2	Ślady osadnictwa	-	Neolit?
					Ślady osadnictwa	Trzciniecka	II okres epoki brązu
bb)	Szczęsna	64-65	101	1	Cmentarz	Okres nowożytny	1915 rok
cc)	Wola Worowska	64-65	36	1	Kurhan	Przeworska	Starszy okres rzymski
dd)	Wola Worowska	64-65	37	2	Cmentarzysko?	Wczesne średniowiecze?	XI-XII wiek (?)
ee)	Wola Worowska	64-65	38	3	Ślady osadnictwa	Przeworska?	Okres rzymski
ff)	Wola Worowska	64-65	39	4	Cmentarzysko	-	Starożytność?
gg)	Wola Worowska	64-65	40	5	Osada	Wczesne średniowiecze	XI-XII wiek
hh)	Wola Worowska	64-65	63	6	Osada	Późne średniowiecze -okres nowożytny	XIV -XVIII wiek
					Ślad osadnictwa	Łużycka	Późna epoka brązu – wczesna epoka żelaza
					Osada	Przeworska	Młodszy okres przedrzymski

ii)	Wola Worowska	64-65	64	7	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze Przeworska ?	- - Młodszy okres rzymski?
jj)	Wola Worowska	64-65	75	8	Ślady osadnictwa Ślady osadnictwa Ślad osadnictwa Ślady osadnictwa	Łużycka Wczesne średniowiecze – późne średniowiecze - Przeworska	Wczesna epoka żelaza? XIII- XIV wiek Neolit – epoka żelaza Młodszy okres przedrzymski – okres rzymski
kk)	Worów	64-65	41	2	Ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze	-
ll)	Worów	64-65	45	3	Ślady osadnictwa Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze – okres nowożytny Okres nowożytny	XIV-XVI wiek XVIII wiek
mm)	Worów	64-65	46	4	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVII-XIX wiek
nn)	Worów	64-65	47	5	Cmentarzysko Osada Ślad osadnictwa	Przeworska Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze – okres nowożytny	Późny okres przedrzymski – okres rzymski XII-XIII wiek -
oo)	Worów	64-65	48	6	Cmentarzysko	-	Nieokreślona
pp)	Worów	64-65	49	7	Cmentarzysko Osada	Przeworska Przeworska	Młodszy okres przedrzymski Starszy okres rzymski

qq)	Worów	64-65	50	8	Ślad osadnictwa  Osada ?  Osada?	-  Łużycka  Późne średniowiecze	Epoka kamienia – epoka żelaza Późna epoka brązu – wczesna epoka żelaza XIII- XV wiek
rr)	Worów	64-65	51	9	Ślad osadnictwa  Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze – późne średniowiecze -	XIII-XIV wiek  Epoka kamienia – epoka żelaza
ss)	Worów	64-65	61	10	Ślad osadnictwa  Ślad osadnictwa  Ślad osadnictwa	-  Wczesne średniowiecze  -	Epoka kamienia – epoka żelaza  XIII wiek  Starożytność?
tt)	Worów	64-65	65	11	Ślady osadnictwa  Ślady osadnictwa	Łużycka  Późne średniowiecze – okres nowożytny	Epoka brązu  –
uu)	Zakrzewska Wola	64-65	42	1	Cmentarzysko ?	Przeworska?	Okres rzymski

4. procesy budowlane związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, pozostającymi w gminnej ewidencji zabytków oraz w granicach stanowisk archeologicznych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5. dla innych budynków posiadających cechy zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych oraz tereny ciągów pieszo-jezdnich: ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych Zasady zagospodarowania dla terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 "Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 2) w granicach planu znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 3) na rysunku planu oznaczono pomniki przyrody - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;

- 4) w planie zróżnicowano tereny i przyporządkowano do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasów;
- 5) w planie wskazano obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz pozostające w ewidencji konserwatorskiej, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy budowlane;
- 6) w planie wskazano granice stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) w planie wskazano granicę strefy ograniczeń (50 m i 150m) od cmentarza, stosuje się przepisy o cmentarzach;
- 8) w planie wskazano przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 9) w planie wskazano przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 10) w planie wskazano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, planowane zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska i utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym, obowiązują przepisy odrębne, w tym z zakresu prawa wodnego; istniejącą zabudowę w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią adaptuje się bez możliwości jej rozbudowy; na terenach rolniczych w obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej, bez prawa wnoszenia obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem;
- 11) na obszarze planu występują urządzenia wodne, w tym urządzenia melioracji wodnej - obowiązują przepisy prawa wodnego;
- 12) w planie wskazano granice stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej:
  - a) w pasie od 200 m do 1500 m od granicy terenu zamkniętego: obszar ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego zezwalający na budowę do wysokości 15 m, w tym: kominów, wież, masztów telefonii komórkowej, powstawania i funkcjonowania lądowisk i lotnisk, prowadzenia szkoleń lotniczych, budowy hangarów, obiektów o konstrukcji metalowej, budowy stacji paliw, urządzeń emitujących energię elektromagnetyczną, urządzeń emitujących hałas, pracujących stacji (urządzeń) radiolokacyjnych, stacji o mocy w impulsie powyżej 250 kW, linii kolejowych;
  - b) w pasie od 300 m do 1500 m od granicy terenu zamkniętego: obszar ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego zezwalający na budowę do wysokości 20 m, w tym: kominów, wież, masztów telefonii komórkowej, powstawania i funkcjonowania lądowisk i lotnisk, prowadzenia szkoleń lotniczych, budowy hangarów, obiektów o konstrukcji metalowej, budowy stacji paliw, urządzeń emitujących energię elektromagnetyczną, urządzeń emitujących hałas, pracujących stacji (urządzeń) radiolokacyjnych stacji o mocy powyżej 250 kW, linii kolejowych;
  - c) w pasie od 1500 m do 2100 m od granicy terenu zamkniętego: obszar ograniczeń budownictwa wysokościowego i przesyłowego zezwalający na budowę do wysokości 30 m, wysokonapięciowych linii energetycznych, wysokonapięciowych stacji rozdzielczych (GPZ) oraz siłowni wiatrowych, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości funkcjonowania obiektu wojskowego o znaczeniu obronnym, powstawania oraz funkcjonowania lądowisk i lotnisk.

### § 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°.

2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.

4. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

5. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowego dojazdu do działek, musi on odpowiadać następującym warunkom:

- 1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50 m, obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5x12,5 m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania,
- 3) ustala się minimalny kąt 60° położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego bądź do granic działki stanowiącej dojazd.

6. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą nowych wydzieleni,

7. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem.

8. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

#### **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

1. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ograniczeń w użytkowaniu terenów oraz nie wyznacza się terenów objętych zakazem zabudowy.

2. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych, kolidujących z realizacją planu, w sposób umożliwiający poprawne funkcjonowanie istniejącego systemu urządzeń melioracji wodnych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią publiczne drogi ekspresowe, główne, główne ruchu przyspieszonego, lokalne i dojazdowe, a także drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

2. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) obowiązują następujące minimalne wskaźniki parkingowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - c) budynek mieszkalno-usługowy: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - d) hotele, pensjonaty: minimum 6 miejsc na 10 łóżek,
  - e) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: minimum 1,3 miejsca na 15 łóżek,
  - f) sklepy i obiekty handlu detalicznego: minimum 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - g) biura, urzędy, poczty, banki: 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) szpitale, kliniki: 6 miejsc na 10 łóżek,
  - i) przychodnie, gabinety lekarskie: 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - j) obiekty gastronomii: 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcji,
  - k) domy parafialne, domy kultury: minimum 0,8 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- l) przedszkola, świetlice: minimum 3 miejsca na 1 oddział,
- m) zakłady usługowe, rzemiosło: minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 2) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 3) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego,
- 4) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego,
- 5) w zabudowie jednorodzinnej miejsca parkingowe należy zapewnić w obrębie własnej działki,
- 6) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu,
- 7) dla istniejących obiektów dopuszcza się zbilansowanie potrzeb parkingowych na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 8) dopuszcza się realizowanie zatok postojowych w drogach o szerokości minimalnej 15 m w liniach rozgraniczających dróg,
- 9) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.

### 3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

#### 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

##### a) głównych elementów układu:

- woda - system magistral wodociągowych;
- zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie sieci wodociągowej przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzeniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
- elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdziałowej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;
- wody opadowe i roztopowe - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki;
- ścieki – do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne i grupowe zbiorniki na ścieki; ścieki przemysłowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

##### b) dopuszcza się inne rozwiązania, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej;

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach z wyłączeniem terenów lasów (ZL);

#### 2) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:

- a) woda - z sieci wodociągowej, minimalna średnica przewodu 40 mm; do czasu realizacji sieci dopuszcza się alternatywne źródła z wyłączeniem terenów położonych w granicach stref ograniczeń (50m i 150m) od cmentarza;
- b) elektryczność - z sieci elektrycznej; dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych; dopuszcza się inne źródła energii;
- c) gaz - z sieci gazowej, minimalna średnica gazociągu 32 mm; dopuszcza się naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz;
- d) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła; dopuszcza się kominki; dopuszcza się odnawialne źródła energii;



- e) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, minimalna średnica przewodu 160 mm; do czasu realizacji sieci oraz w przypadkach uzasadnionych względami ekonomicznymi dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi (np. przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- f) wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne lub rowy przydrożne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy prawa wodnego, minimalna średnica przewodu 160 mm; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) gospodarka odpadami - na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

#### **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu realizacji inwestycji dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

**§ 17.** Stawki procentowe Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów MN, MNR, MR, MU, MWU, U, UP, UK, PU, RU, UTL, UT, KS. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **§ 18. Chudowola**

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **2-1MNR, 2-2MNR, 2-3MNR, 2-4MNR;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 2-1MNR znajdują się budynki posiadające cechy zabytków, obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>; dla działek nr 68, 69 na terenie 2-3MNR oraz działek nr 37 na terenie 2-4MNR, nr 38 na terenie 2-1MNR - 800 m<sup>2</sup>;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2-1MN, 2-2MN, 2-3MN, 2-4MN, 2-5MN, 2-6MN, 2-7MN, 2-8MN, 2-9MN, 2-10MN, 2-11MN;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>; dla działki nr 37 na terenie 2-5MN - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **2-1ZKE, 2-2ZKE, 2-3ZKE, 2-4ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny rolnicze **2-1R1, 2-2R1, 2-3R1, 2-4R1, 2-5R1, 2-6R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
    - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
    - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
    - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - c) fragmenty terenów 2-5R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
    - d) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
5. Tereny rolnicze **2-1R2;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**6. Tereny lasów 2-1ZL, 2-2ZL, 2-3ZL, 2-4ZL, 2-5ZL, 2-6ZL, 2-7ZL, 2-8ZL, 2-9ZL, 2-10ZL, 2-11ZL, 2-12ZL, 2-13ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**7. Droga klasy lokalnej 2-1KDL, 2-2KDL;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 8. Droga klasy dojazdowej **2-1KDD, 2-2KDD**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 9. Droga wewnętrzna **2-1KDW, 2-2KDW, 2-3KDW, 2-4KDW**;

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### **§ 19. Duży Dół**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **6-1MN, 6-2MN, 6-3MN, 6-4MN, 6-5MN, 6-6MN, 6-7MN, 6-8MN, 6-9MN, 6-10MN, 6-11MN, 6-12MN, 6-13MN, 6-14MN, 6-15MN, 6-16MN, 6-17MN, 6-18MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) przez tereny 6-8MN, 6-9MN, 6-15MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

2. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **6-1ZKE, 6-2ZKE, 6-3ZKE, 6-4ZKE, 6-5ZKE, 6-6ZKE, 6-7ZKE, 6-8ZKE;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 6-2ZKE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

### 3. Tereny rolnicze **6-1R2, 6-2R2, 6-3R2, 6-4R2, 6-5R2, 6-6R2;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 6-2R2 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - d) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

### 4. Tereny lasów **6-1ZL, 6-2ZL, 6-3ZL, 6-4ZL, 6-5ZL, 6-6ZL, 6-7ZL, 6-8ZL, 6-9ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 6-3ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Droga klasy zbiorczej **6-1KDZ**;

- 1) przeznaczenie terenu – **droga publiczna klasy zbiorczej** (fragment);
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody
  - c) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 6. Droga klasy lokalnej **6-1KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – **droga publiczna klasy lokalnej**;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,



- b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
- 7. Droga klasy dojazdowej 6-1KDD, 6-2KDD, 6-3KDD;**
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1;
- 8. Droga wewnętrzna 6-1KDW, 6-2KDW, 6-3KDW, 6-4KDW, 6-5KDW, 6-6KDW, 6-7KDW;**
- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 6-1KDW, 6-2KDW, 6-3KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
- 9. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych 6-1KDX;**
- 1) przeznaczenie terenu – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- a) ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

## § 20. Głuchów

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **8-1MNR, 8-2MNR, 8-3MNR, 8-4MNR**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m;
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - c) przez teren 8-4MNR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **8-1MN, 8-2MN, 8-3MN, 8-4MN, 8-5MN, 8-6MN, 8-7MN, 8-8MN, 8-9MN, 8-10MN, 8-11MN, 8-12MN, 8-13MN, 8-14MN, 8-15MN, 8-16MN, 8-17MN, 8-18MN, 8-19MN, 8-20MN, 8-21MN, 8-22MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 8-5MN znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, stolarki okien i drzwi);
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) tereny 8-19MN, 8-20MN, 8-22MN znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - e) przez tereny 8-17MN, 8-19MN, 8-20MN, 8-21MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - f) na terenie 8-5MN znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - g) przez tereny 8-1MN, 8-23MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **8-1MU, 8-2MU, 8-3MU, 8-4MU, 8-5MU, 8-6MU, 8-7MU;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy odrębne,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 8-7MU przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 4. Tereny zabudowy usługowej 8-1U;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 8-1U znajduje się zespół pałacowy (park i pałac) wpisany do rej. zabytków pod nr 1055/A/74 z 22.05.1974 oraz 51/A

z 7.05.1980 - obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) na terenie 8-1U znajduje się zespół pałacowy wpisany do rej. zabytków pod nr 1055/A/74 z 22.05.1974 oraz 51/A z 7.05.1980 - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

5. Tereny usług kultu religijnego **8-1UK**;

1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

6. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej **8-1PU**;

1) przeznaczenie terenu: tereny produkcyjno-usługowe, rzemiosło;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,8,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji, maksymalnie 20 m,
  - e) dachy dowolne,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.  
7. Tereny zabudowy letniskowej i pensjonatowej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe **8-1UTL, 8-2UTL;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy letniskowej i pensjonatowej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m, dla pensjonatów maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –800 m<sup>2</sup>,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - teren przeznaczony pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
  - część terenu 8-1UTL znajduje się w strefie ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - część terenu 8-1UTL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 8. Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej 8-1UT, 8-2UT;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - teren przeznaczony pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

9. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **8-1ZKE, 8-2ZKE, 8-3ZKE, 8-4ZKE, 8-5ZKE, 8-6ZKE, 8-7ZKE, 8-8ZKE, 8-9ZKE, 8-10.ZKE;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej**, istniejące boisko sportowe na terenie 8-1ZKE uznaje się za zgodne z planem;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- b) tereny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- c) fragment terenu 8-1ZKE znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- d) przez tereny 8-2ZKE, 8-6ZKE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
- e) części terenów 8-1ZKE, 8-2ZKE, 8-8ZKE, 8-9ZKE znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

10. Tereny rolnicze **8-1R1, 8-2R1, 8-3R1, 8-4R1, 8-5R1, 8-6R1, 8-7R1, 8-8R1;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
- e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
- f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;



- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 8-3R1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) przez tereny 8-6R1, 8-7R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) fragmenty terenów 8-6R1, 8-7R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - f) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

11. Tereny rolnicze **8-1R2, 8-2R2, 8-3R2, 8-4R2, 8-5R2, 8-6R2, 8-7R2, 8-8R2, 8-9R2, 8-10R2;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 8-3R2, 8-4R2, 8-8R2 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez tereny 8-1R2, 8-2R2, 8-3R2 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,

- e) części terenów 8-2R2, 8-3R2 oraz 8-7R2 znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
- f) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 12. Tereny lasów **8-1ZL, 8-2ZL, 8-3ZL, 8-4ZL, 8-5ZL, 8-6ZL, 8-7ZL, 8-8ZL, 8-9ZL, 8-10ZL, 8-11ZL, 8-12ZL, 8-13ZL, 8-14ZL, 8-15ZL;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- c) fragment 8-3ZL, 8-4ZL, 8-8ZL, 8-15ZL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- d) przez tereny 8-1ZL, 8-2ZL, 8-3ZL, 8-10ZL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
- e) teren 8-5ZL oraz fragmenty terenów 8-4ZL, 8-6ZL i 8-8ZL znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 13. Tereny obsługi komunikacji drogowej **8-1KS;**

1) przeznaczenie terenu: obsługi komunikacji drogowej – stacja paliw;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12m,
- d) dachy – dowolne,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- f) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 14. Droga klasy ekspresowej: **8-1KDS**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna ekspresowa;
- a) dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu każda,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 8-1KDS znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 15. Droga klasy lokalnej **8-1KDL, 8-2KDL, 8-3KDL, 8-4KDL, 8-5KDL, 8-6KDL, 8-7KDL, 8-8KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 8-1-KDL, 8-6KDL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,

- d) przez fragment terenu 8-7KDL przebiega strefa ograniczeń od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) części terenów 8-3KDL, 8-4KDL, 8-5KDL znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

16. Droga klasy dojazdowej: **8-1KDD, 8-2KDD, 8-3KDD, 8-4KDD, 8-5KDD, 8-6KDD, 8-7KDD, 8-8KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 8-1KDD, 8-3KDD przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) przez teren 8-8KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) część terenu 8-8KDD znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - f) część terenu 8-3KDD znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

17. Droga wewnętrzna **8-1KDW, 8-2KDW, 8-3KDW, 8-4KDW, 8-5KDW, 8-6KDW, 8-7KDW, 8-8KDW, 8-9KDW, 8-10KDW, 8-11KDW, 8-12KDW, 8-13KDW, 8-14KDW, 8-15.KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna;**
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 8-4KDW, 8-5KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

- d) przez tereny 8-6KDW, 8-13KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego
- e) fragmenty terenów 8-4KDW, 8-12KDW znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 18. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **8-1KDX, 8-2KDX;**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
  - a) ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### **§ 21. Gościeńczyce**

##### 1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **9-1MNR, 9-2MNR, 9-3MNR, 9-4MNR, 9-5MNR, 9-6MNR, 9-7MNR, 9-8MNR, 9-9MNR, 9-10MNR, 9-11MNR, 9-12MNR, 9-13MNR, 9-14MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 9-7MNR znajduje obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego,

- b) na terenach 9-6MNR, 9-7MNR znajdują się budynki posiadające cechy zabytków, obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- c) fragmenty terenów 9-1MNR, 9-14MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- d) na terenie 9-7MNR znajduje obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
- e) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną– dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9-1MN;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
- e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
- f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 9-1MU, 9-2MU, 9-3MU, 9-4MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 9-2MU znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) część terenu 9-4MU znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - e) na terenie 9-2MU znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 4. Tereny zabudowy usługowej 9-1U, 9-2U, 9-3U;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 9-1U znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej **9-1UT, 9-2UT**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:



- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) część terenu 9-2UT znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1, dojazd do terenu 9-1UT od drogi lokalnej przez teren 9-4R1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 6. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej 9-1ZKE, 9-2ZKE, 9-3ZKE, 9-4ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) fragment terenu 9-1ZKE leży w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 348/A z 22.10.1986 - ochrona założenia parkowego;
  - b) część terenu 9-2ZKE znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 9-1ZKE leży w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 348/A z 22.10.1986r. - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) część terenu 9-2ZKE znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - e) części terenów 9-1ZKE, 9-4ZKE znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 7. Tereny rolnicze 9-1R1, 9-2R1, 9-3R1, 9-4R1, 9-5R1, 9-6R1, 9-7R1, 9-8R1, 9-9R1, 9-10R1, 9-11R1;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1 % powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95 % powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenu 9-4R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 9-4R1 znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - e) część terenu 9-1R1 znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 8. Tereny rolnicze **9-1R2, 9-2R2, 9-3R2, 9-4R2**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 9-4R2 znajduje się park dworski z poł. XIXw. wpisany do rej. zabytków pod nr 348/A z 22.10.1986 - ochrona założenia parkowego,
  - b) na terenie 9-4R2 znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków- obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi),
  - c) na terenie 9-4R2 znajduje się budynek posiadający cechy zabytków, obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie 9-4R2 znajduje się park dworski z poł. XIXw. wpisany do rej. zabytków pod nr 348/A z 22.10.1986 oraz obiekt cechach zabytku (dwór z poł XIXw.) - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - d) na terenie 9-4R2 znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne
  - e) część terenu 9-4R2 znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
9. Tereny lasów **9-1ZL, 9-2ZL, 9-3ZL, 9-4ZL, 9-5ZL, 9-6ZL, 9-7ZL, 9-8ZL, 9-9ZL, 9-10ZL, 9-11ZL, 9-12ZL, 9-13ZL, 9-14ZL, 9-15ZL, 9-16ZL, 9-17ZL, 9-18ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 9-17ZL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie 9-1ZL znajduje się pomnik przyrody - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

- d) fragmenty terenu 9-17ZL znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - e) części terenów 9-1ZL, 9-8ZL, 9-11ZL, 9-16ZL znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 10. Droga klasy głównej **9-1KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie znajduje się część obiektu (mur z bramą) pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 11. Droga klasy lokalnej **9-1KDL, 9-2KDL, 9-3KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 9-1KDL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
  - d) część terenu 9-1KDL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
- 12. Droga klasy dojazdowej 9-1KDD, 9-2KDD, 9-3KDD, 9-4KDD;**
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**13. Droga wewnętrzna 9-1KDW, 9-2KDW, 9-3KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**§ 22. Janówek**

**1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej 11-1MNR, 11-2MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

- f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 11-1MNR, 11-2MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragmenty terenów 11-1MNR, 11-2MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska
  - d) część terenu 11-1MNR znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12b;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny obsługi komunikacji drogowej **11-1KS, 11-2KS**;
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny obsługi komunikacji drogowej** – stacje paliw, parkingi, bazy transportowe, usługi utrzymania dróg;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 11-2KS znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragment terenu 11-2KS znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) teren 11-2KS znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12b;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **11-1ZKE, 11-2ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: części terenu 11-2ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) części terenu 11-2ZKE znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody
  - c) części terenu 11-2ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny rolnicze **11-1R1, 11-2R1, 11-3R1, 11-4R1, 11-5R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 11-2R1, 11-4R1 11-5R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragmenty terenów 11-2R1, 11-4R1 11-5R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) części terenów 11-1R1, 11-2R1, 11-3R1 znajdują się w strefach ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny rolnicze **11-1R2, 11-2R2;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 11-1R2, 11-2R2 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragmenty terenów 11-1R2, 11-2R2 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
  - c) części terenów 11-1R2, 11-2R2 znajdują się w strefach ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12,
  - d) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.



## 6. Tereny lasów **11-1ZL, 11-2ZL, 11-3ZL, 11-4ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny 11-1ZL, 11-2ZL i 11-3ZL znajdują się w strefie ochronnej terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12a;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

## 7. Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego **11-1KDGp;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego:
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się częściowo w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
  - c) część terenu znajduje się w strefach ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

## 8. Droga klasy lokalnej **11-1KDL, 11-2KDL;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej:
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren 11-1KDL znajduje się częściowo w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) część terenu 11-2KDL i teren 11-1KDL znajdują się w strefach ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 9. Droga klasy dojazdowej **11-1KDD**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się częściowo w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) część terenu znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych resortu obrony narodowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, pkt 12b;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 10. Tereny tereny komunikacji – tereny kolejowe **11-1KK, 11-2KK**;

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – tereny kolejowe;
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### § 23. Kobylin

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **12-1MN, 12-2MN, 12-3MN, 12-4MN, 12-5MN, 12-6MN, 12-7MN, 12-8MN, 12-9MN**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m;
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) część terenu 12-6MN znajduje się w granicach zespołu pałacowego (dwór, park) wpisanego do rejestru zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982r., obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia,
  - b) na terenach 12-6MN, 12-7MN, 12-8MN znajdują się budynki pozostające w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego,
  - c) na terenie 12-7MN znajduje się budynek posiadający cechy zabytków, obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - b) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - d) część terenu 12-6MN znajduje się w granicach zespołu pałacowego (dwór, park) wpisanego do rejestru zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982r. - stosuje się przepisy odrębne,
  - e) na terenach 12-6MN, 12-7MN, 12-8MN znajdują się budynki pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **12-1MU, 12-2MU, 12-3MU, 12-4MU, 12-5MU, 12-6MU, 12-7MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 12-3MU znajduje się zespół pałacowy, 1 poł.XIX-X (dwór, park), wpisany do rej. zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982, obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia;
  - b) na terenie 12-3MU znajduje się obiekt małej architektury (brama do powozowni, murowana) pozostające w ewidencji konserwatora zabytków, obowiązuje ochrona historycznego charakteru,
  - c) fragmenty terenów 12-4MU, 12-6MU znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>, dla terenu 12-1MU – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 12-4MU, 12-6MU znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) na terenie 12-3MU znajduje się zespół pałacowy, 1 poł.XIX-X (dwór, park), wpisany do rej. zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982 - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - e) na terenie 12-3MU znajduje się obiekt małej architektury (brama do powozowni, murowana) pozostający w ewidencji konserwatora zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zabudowy usługowej **12-1U, 12-2U, 12-3U, 12-4U;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy usługowej**, na terenach 12-1U, 12-2U dopuszcza się lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0;

- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) fragment terenu 12-3U znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 12-3U znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 4. Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków 12-1K;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków; dopuszcza się usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, maksymalnie 8 m,
  - e) dachy – dowolne;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
5. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **12-1ZKE, 12-2ZKE, 12-3ZKE, 12-4ZKE, 12-5ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren 12-1ZKE leży w granicach zespołu pałacowego (dwór, park), wpisanego do rejestru zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982r. - obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia
  - b) fragmenty terenu 12-4ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych -stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu 12-4ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych -stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) teren 12-1ZKE leży w granicach zespołu pałacowego wpisanego do rejestru zabytków (pałac wybudowany w II połowie XIX wieku, wpisany do rej. zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982) - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
6. Tereny rolnicze **12-1R1, 12-2R1, 12-3R1, 12-4R1, 12-5R1, 12-6R1, 12-7R1, 12-8R1, 12-9R1, 12-10R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,

- d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 12-7R1 znajduje się budynek gospodarczy, dawna powozownia, pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona historycznej bryły budynku, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego
  - b) fragmenty terenu 12-5R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu 12-5R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - d) na terenie 12-7R1 znajduje się budynek gospodarczy, dawna powozownia, pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
  - e) przez teren 12-6R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 7. Tereny rolnicze 12-1R2, 12-2R2, 12-3R2, 12-4R2, 12-5R2, 12-6R2, 12-7R2;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 3% powierzchni działki, dla działki nr 66 na terenie 12-2R2 – maksymalnie 10%,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, dla działki nr 66 na terenie 12-2R2 – maksymalnie 0,1,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, dla działki nr 66 na terenie 12-2R2 – minimalnie 85 %,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 12-2R2 leży w granicach zespołu pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982r. - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu 12-1R2 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) fragment terenu 12-2R2 leży w granicach zespołu pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 175/A z 8.06.1982r. - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 8. Droga klasy głównej **12-1KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - c) fragment terenu 12-1KDG znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez teren 12-1KDG przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 9. Droga klasy lokalnej **12-1KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;



- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**10. Droga klasy dojazdowej 12-1KDD, 12-2KDD, 12-3KDD, 12-4KDD, 12-5KDD, 12-6KDD, 12-7KDD, 12-8KDD, 12-9KDD, 12-10KDD, 12-11KDD, 12-12KDD, 12-13KDD, 12-14KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - c) teren 12-10KDD znajduje się częściowo w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**11. Droga wewnętrzna 12-1KDW, 12-2KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

12. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **12-1KDX**;

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

a) ciąg pieszo-jezdny,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

13. Tereny tereny komunikacji – tereny kolejowe **12-1KK**

1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – **tereny kolejowe**;

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

3) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;

4) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**§ 24. Kośmin**

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **13-1MNR, 13-2MNR, 13-3MNR, 13-4MNR, 13-5MNR**;

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 13-2MNR znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego,
  - b) na terenach 13-1MNR, 13-2MNR znajdują się obiekty o cechach zabytku - obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie 13-2MNR znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - d) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną– dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
  2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **13-1MN**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - c) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - d) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - f) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, stolarki okien i drzwi);
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - na terenie znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 3. Tereny usług publicznych 13-1UP;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0;
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12m;
  - dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej; dla budynku kościoła – dachy dowolne;
  - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - na terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 4. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej 13-1ZKE;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody
  - c) część terenu 13-1ZKE znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny rolnicze **13-1R1, 13-2R1, 13-3R1, 13-4R1, 13-5R1;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki, na działce nr 90/5 na terenie 13-2R1 – maksymalnie 5%,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, na działce nr 90/5 na terenie 13-2R1 – maksymalnie 0,15;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, na działce nr 90/5 na terenie 13-2R1 – minimalnie 90%,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 13-1R1 i 13-4R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 13-1R1 i 13-4R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- d) przez tereny 13-2R1, 13-3R1, 13-4R1, 13-5R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) część terenu 13-1R1 znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 6. Tereny rolnicze **13-1R2**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych; istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową uznaje się za zgodną z planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie znajduje się zespół dworski (dawny Dwór Ciechan, park) wpisany do rej. zabytków pod nr 214/A z 30.05.1983 - obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia,
  - b) na terenie znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, stolarki okien i drzwi);
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie znajduje się zespół dworski wpisany do rej. zabytków pod nr 214/A z 30.05.1983 - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) na terenie znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - e) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 7. Tereny lasów **13-1ZL, 13-2ZL**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 13-1ZL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 8. Tereny infrastruktury technicznej **13-1W**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 3,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji, maksymalnie 6 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 9. Droga klasy głównej **13-1KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorcki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 10. Droga klasy głównej **13-1KDZ**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorcki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 11. Droga klasy dojazdowej **13-1KDD, 13-2KDD, 13-3KDD, 13-4KDD**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:



- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez tereny 13-1KDD, 13-2KDD, 13-3KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 12. Droga wewnętrzna **13-1KDW**;

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 13. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **13-1KDX**;

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- a) ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 14. Tereny tereny komunikacji – tereny kolejowe **13-1KK**;

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – **tereny kolejowe**;

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody
  - c) na terenie 13-1KK znajduje się Grójecka Kolej Dojazdowa – wpisana do rej. zabytków pod nr 540/A/94 z 30.05.1994 oraz 1586-A z 17.05.1994,
  - d) część terenu 13-1KK znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

## § 25. Lesznówola

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **20-1MNR, 20-2MNR, 20-3MNR, 20-4MNR, 20-5MNR, 20-6MNR, 20-7MNR, 20-8MNR, 20-9MNR, 20-10MNR, 20-11MNR, 20-12MNR, 20-13MNR, 20-14MNR, 20-15MNR, 20-16MNR, 20-17MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 20-10MNR przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

- d) teren 20-7MNR znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, istniejącą zabudowę w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią adaptuje się bez możliwości jej rozbudowy, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **20-1MN, 20-2MN, 20-3MN, 20-4MN, 20-5MN, 20-6MN, 20-7MN, 20-8MN, 20-9MN, 20-10MN, 20-11MN, 20-12MN, 20-13MN, 20-14MN, 20-15MN, 20-16MN, 20-17MN, 20-18MN, 20-19MN, 20-20MN, 20-21MN, 20-22MN, 20-23MN, 20-24MN, 20-25MN, 20-26MN, 20-27MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 20-2MN, fragmenty terenów 20-3MN, 20-4MN, 20-5MN, 20-22MN, 20-24MN znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, dla terenów 20-9MN, 20-12MN, 20-18MN, 20-23MN, 20-24MN, 20-25MN, 20-26MN, 20-27MN – 900m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) teren 20-2MN, fragmenty terenów 20-3MN, 20-4MN, 20-5MN, 20-22MN, 20-24MN znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - e) przez teren 20-9MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **20-1MU, 20-2MU, 20-3MU, 20-4MU, 20-5MU, 20-6MU, 20-7MU, 20-8MU, 20-9MU, 20-10MU, 20-11MU, 20-12MU;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

a) tereny przeznaczone cele mieszkaniowo-usługowe – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy odrębne,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **20-1MWU;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny przeznaczone cele mieszkaniowo-usługowe – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy odrębne,
    - c) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
    - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
5. Tereny zabudowy usługowej **20-1U**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
    - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
    - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
    - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie znajduje się zespół dworsko-parkowy, wpisany do rej. zabytków pod nr 346/A/86 z 22.10.1986 i z 29.05.1995 - obowiązuje ochrona układu przestrzennego; obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia;
    - b) na terenie znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona jego historycznego charakteru;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- a) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - b) na terenie znajduje się zespół dworsko-parkowy wpisany do rej. zabytków pod nr 346/A/86 z 22.10.1986 i z 29.05.1995 - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) na terenie znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 6. Tereny usług publicznych 20-1UP, 20-2UP;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) p intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej; dla budynku kościoła – dachy dowolne;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**7. Tereny usług kultu religijnego 20-1UK;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; dla budynku kościoła – dowolna,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej; dla budynku kościoła – dachy dowolne,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się kościół parafialny - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi);
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 8. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej 20-1ZKE, 20-2ZKE, 20-3ZKE, 20-4ZKE, 20-5ZKE, 20-6ZKE, 20-7ZKE, 20-8ZKE, 20-9ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 20-5ZKE, 20-6ZKE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy prawa budowlanego,

d) części terenów 20-5ZKE, 20-6ZKE, 20-7ZKE znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

9. Tereny rolnicze **20-1R1, 20-2R1, 20-3R1, 20-4R1, 20-5R1, 20-6R1, 20-7R1, 20-8R1, 20-9R1, 20-10R1, 20-11R1, 20-12R1;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,

c) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,

d) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

f) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) przez tereny 20-1R1, 20-2R1, 20-3R1, 20-4R1, 20-5R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

d) fragmenty terenu 20-12R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,

f) część terenu 20-5R1 znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

10. Tereny rolnicze **20-1R2, 20-2R2, 20-3R2, 20-4R2, 20-5R2, 20-6R2, 20-7R2, 20-8R2, 20-9R2, 20-10R2, 20-11R2, 20-12R, 20-13R2;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki, dla działki 274/3 na terenie 20-1R2 – maksymalnie 10%,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, dla działki 274/3 na terenie 20-1R2 – maksymalnie 0,1,



- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, dla działki 274/3 na terenie 20-1R2 – minimalnie 85%;
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m;
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego;
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - c) przez tereny 20-6R2 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
  - d) część terenu 20-5R2 znajduje się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
  - e) na terenie 20-7R2 znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

11. Tereny lasów **20-1ZL, 20-2ZL, 20-3ZL, 20-4ZL, 20-5ZL, 20-6ZL, 20-7ZL, 20-8ZL, 20-9ZL, 20-10ZL, 20-11ZL, 20-12ZL, 20-13ZL, 20-14ZL, 20-15ZL, 20-16ZL, 20-17ZL, 20-18ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 20-4ZL, 20-10ZL, 20-11ZL znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego;
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;

- c) fragmenty terenów 20-4ZL, 20-10ZL, 20-11ZL znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) części terenów 20-9ZL, 20-16ZL znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

12. Droga klasy głównej **20-1KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

13. Droga klasy lokalnej **20-1KDL, 20-2KDL, 20-3KDL, 20-4KDL, 20-5KDL, 20-6KDL, 20-7KDL, 20-8KDL, 20-9KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) na terenie 20-6KDL znajduje się obiekt małej architektury (kapliczka) pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona jego historycznego charakteru,
  - b) fragmenty terenów 20-5KDL, 20-6KDL, 20-8KDL znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

- c) fragmenty terenów 20-5KDL, 20-6KDL, 20-8KDL znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) na terenie 20-6KDL znajduje się obiekt małej architektury (kapliczka) pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - e) przez tereny 20-2KDL, 20-4KDL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego
  - f) część terenu 20-2KDL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**14. Droga klasy dojazdowej 20-1KDD, 20-2KDD, 20-3KDD, 20-4KDD, 20-5KDD, 20-6KDD, 20-7KDD, 20-8KDD, 20-9KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 20-3KDD, 20-6KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**15. Droga wewnętrzna 20-1KDW, 20-2KDW, 20-3KDW, 20-4KDW, 20-5KDW, 20-6KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 20-1KDW, 20-2KDW, 20-4KDW znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

16. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **20-1KDX, 20-2KDX, 20-3KDX, 20-4KDX, 20-5KDX, 20-6KDX, 20-7KDX;**

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

a) ciąg pieszo-jezdny,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) fragment terenu 20-6KDX znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

17. Tereny komunikacji – tereny kolejowe **20-1KK;**

1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – **tereny kolejowe;** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

d) na terenie znajduje się Grójecka Kolej Dojazdowa – przestrzenny układ komunikacyjny, wpisana do rej. zabytków pod nr 540/A/94 z 30.05.1994 oraz 1586-A z 17.05.1994;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

## **§ 26. Las Lesznowski**

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **21-1MNR, 21-2MNR;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 21-2MNR znajdują się obiekty posiadające cechy zabytków, obowiązuje ochrona charakteru historycznej bryły i zachowanych elementów detali architektonicznych; dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu frontowej elewacji - obowiązuje historyczny sposób kształtowania zabudowy oraz zastosowanie historycznych materiałów budowlanych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **21-1MN, 21-2MN, 21-3MN, 21-4MN**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>, dla działek nr 11, 26 na terenach 21-1MN, 21-3MN – 900m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **21-1ZKE, 21-2ZKE, 21-3ZKE, 21-4ZKE, 21-5ZKE, 21-6ZKE, 21-7ZKE, 21-8ZKE, 21-9ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - c) przez tereny 21-2ZKE, 21-6ZKE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny rolnicze **21-1R1, 21-2R1, 21-3R1, 21-4R1, 21-5R1, 21-6R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 1% powierzchni działki, dla działek nr 11 na terenie 21-3R1 oraz nr 26 na terenie 21-4R1– maksymalnie 10%,
    - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, dla działek nr 11 na terenie 21-3R1 oraz nr 26 na terenie 21-4R1– maksymalnie 0,3,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, dla działek nr 11 na terenie 21-3R1 oraz nr 26 na terenie 21-4R1– minimalnie 85%,

- d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - c) przez teren 21-6R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
    - d) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny rolnicze **21-1R2, 21-2R2;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 21-1R2 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

d) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**6. Tereny lasów 21-1ZL, 21-2ZL, 21-3ZL, 21-4ZL, 21-5ZL, 21-6ZL, 21-7ZL, 21-8ZL, 21-9ZL, 21-10ZL, 21-11ZL;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) przez teren 21-2ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**7. Droga klasy lokalnej 21-1KDL, 21-2KDL, 21-3KDL;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) przez teren 21-1KDL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**8. Droga klasy dojazdowej 21-1KDD, 21-2KDD, 21-3KDD;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;



- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
  - 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 9. Tereny tereny komunikacji – tereny kolejowe **21-IKK**;

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – **tereny kolejowe**;
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie znajduje się Grójecka Kolej Dojazdowa – przestrzenny układ komunikacyjny, 1892-1925, wpisana do rej. zabytków pod nr 540/A/94 z 30.05.1994 oraz 1586-A z 17.05.1994;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### § 27. Mieczysławówka

##### 1. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **25-1ZKE**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenu znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny rolnicze **25-1R1, 25-2R1, 25-3R1, 25-4R1, 25-5R1, 25-6R1, 25-7R1, 25-8R1, 25-9R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 25-3R1, 25-8R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 25-3R1, 25-8R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez tereny 25-1R1, 25-2R1, 25-3R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny rolnicze **25-1R2, 25-2R2, 25-3R2, 25-4R2;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,

- d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 4. Droga klasy dojazdowej 25-1KDD, 25-2KDD, 25-3KDD, 4KDD;**
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
- 5. Tereny komunikacji – tereny kolejowe 25-1KK;**
- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – **tereny kolejowe;**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### § 28. Mirowice

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **26-1MNR, 26-2MNR, 26-3MNR, 26-4MNR, 26-5MNR, 26-6MNR, 26-7MNR, 26-8MNR, 26-9MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 26-2MNR, 26-8MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **26-1MN, 26-2MN, 26-3MN, 26-4MN, 26-5MN, 26-6MN, 26-7MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 26-4MN znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>, dla działki nr 70/3 na terenie 26-5MN 800 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) fragment terenu 26-4MN znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.  
3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **26-1MU, 26-2MU, 26-3MU, 26-4MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 26-1MU znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, formy i podziałów otworów stolarki okiennej i drzwiowej),
  - b) na terenie 26-1MU znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona jego historycznego charakteru;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – dopuszczalne poziomy regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) na terenie 26-1MU znajdują się obiekty pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **26-IUP**;
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny usług publicznych** (straż pożarna); nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**5. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej 26-1ZKE, 26-2ZKE, 26-3ZKE, 26-4ZKE, 26-5ZKE, 26-6ZKE, 26-7ZKE, 26-8ZKE, 26-9ZKE, 26-10ZKE;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 26-4ZKE znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego
  - b) część terenu 26-9ZKE znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) części terenów 26-2 ZKE, 26-3ZKE, 26-4ZKE znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
  - d) na terenie 26-4ZKE znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne
  - e) część terenu 26-9ZKE znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

**6. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych 26-1RU;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych; istniejący zakład przetwórstwa produktów pochodzenia zwierzęcego uznaje się za zgodny z planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,5,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 14 m;

- e) dachy dowolne,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
7. Tereny rolnicze **26-1R1, 26-2R1, 26-3R1, 26-4R1, 26-5R1, 26-6R1, 26-7R1, 26-8R1, 26-9R1, 26-10R1, 26-11R1, 26-12R1, 26-13R1, 26-14R1, 26-15R1, 26-16R1, 26-17R1, 26-18R1, 26-19R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki, dla działek nr 200/1, 200/2 na terenie 26-5R1, działki nr 251 na terenie 26-12R1 – maksymalnie 5%,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, dla działek nr 200/1, 200/2 na terenie 26-5R1, działki nr 251 na terenie 26-12R1 – maksymalnie 0,15,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, dla działek nr 200/1, 200/2 na terenie 26-5R1, działki nr 251 na terenie 26-12R1 – minimalnie 85%,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenu 26-3R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu 26-3R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,



- d) części terenu 26-10R1 znajdują się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10,
- e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 8. Tereny rolnicze 26-1R2, 26-2R2;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;9
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 26-1R2 znajduje się park dworski wpisany do rej. zabytków pod nr 462/A z 2.09.1991 - ochrona założenia parkowego;
  - b) na terenie 26-1R2 znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie 26-1R2 znajduje się park dworski wpisany do rej. zabytków pod nr 462/A z 2.09.1991 - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) na terenie 26-1R2 znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 9. Tereny lasów 26-1ZL, 26-2ZL, 26-3ZL, 26-4ZL, 26-5ZL, 26-6ZL, 26-7ZL, 26-8ZL, 26-9ZL, 26-10ZL, 26-11ZL, 26-12ZL, 26-13ZL, 26-14ZL, 26-15ZL, 26-16ZL, 26-17ZL, 26-18ZL, 26-19ZL, 26-20ZL, 26-21ZL, 26-22ZL, 26-23ZL, 26-24ZL, 26-25ZL, 26-26ZL, 26-27ZL, 26-28ZL, 26-29ZL, 26-30ZL;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny 26-8ZL, 26-30ZL oraz części terenów 26-4ZL, 26-7ZL, 26-20ZL, 26-25ZL, 26-18-ZL znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 10. Droga klasy głównej **26-1KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 11. Droga klasy lokalnej **26-1KDL, 26-2KDL, 26-3KDL, 26-4KDL, 26-5KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) na terenie 26-1KDL znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona jego historycznego charakteru;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie 26-1KDL znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

12. Droga klasy dojazdowej **26-1KDD, 26-2KDD, 26-3KDD, 26-4KDD, 26-5KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

13. Droga wewnętrzna **26-1KDW, 26-2KDW, 26-3KDW, 26-4KDW, 26-5KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna;**
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenów 26-1KDW, 26-4KDW znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### § 29. Podole

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **30-1MNR, 30-2MNR;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **30-1MN, 30-2MN, 30-3MN, 30-4MN;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

- g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 30-1MN znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
- d) fragment terenu 30-1MN znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 30-1MU, 30-2MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
- e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
- f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- b) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - c) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny zabudowy usługowej **30-1U, 30-2U, 30-3U, 30-4U, 30-5U, 30-6U**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 30-4U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) dojazd od dróg lokalnych lub dojazdowych, lub dojazdów; dopuszcza się zachowanie aktualnej obsługi komunikacyjnej dla istniejącej zabudowy;
  - c) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
5. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej **30-1PU**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, rzemiosło;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,5,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 14 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 6. Tereny rolnicze **30-1RU, 30-2RU**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,5,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 30-2RU znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

7. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **30-1ZKE, 30-2ZKE, 30-3ZKE, 30-4ZKE, 30-5ZKE, 30-6ZKE;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 30-4ZKE, 30-5ZKE, 30-6ZKE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) przez teren 30-2ZKE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) część terenu 30-3ZKE znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

8. Tereny rolnicze **30-1R1, 30-2R1;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,



- f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- a) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - b) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
9. Tereny rolnicze **30-1R2, 30-2R2, 30-3R2, 30-4R2, 30-5R2, 30-6R2, 30-7R2, 30-8R2, 30-9R2, 30-10R2;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 30-2R2 znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez tereny 30-3R2, 30-4R2, 30-6R2, 30-8R2 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, w której znajduje się część terenu 30-7R2, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

10. Tereny lasów **30-1ZL, 30-2ZL, 30-3ZL, 30-4ZL, 30-5ZL, 30-6ZL, 30-7ZL, 30-8ZL, 30-9ZL, 30-10ZL, 30-11ZL, 30-12ZL, 30-13ZL, 30-14ZL, 30-15ZL, 30-16ZL, 30-17ZL, 30-18ZL, 30-19ZL, 30-20ZL;**

1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) na terenie 30-17ZL znajdują się pomniki przyrody - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

d) przez teren 30-8ZL, 30-12ZL, 30-15ZL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,

e) przez tereny 30-10ZL, 30-11ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego

f) część terenu 30-17ZL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd od dróg lokalnych, dojazdowych, polnych, leśnych lub dojazdów,

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

11. Droga klasy ekspresowej: **30-1KDS, 30-2KDS;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna ekspresowa;

a) dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu każda,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) przez teren 30-1KDS przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

12. Droga klasy zbiorczej **30-1KDZ, 30-2KDZ;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;

c) przez teren 30-2KDZ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

13. Droga klasy lokalnej **30-1KDL, 30-2KDL, 30-3KDL, 30-4KDL, 30-5KDL, 30-6KDL, 30-7KDL;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) fragment terenu 30-5KDL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

d) przez tereny 30-1KDL, 30-6KDL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,

e) część terenu 30-4KDL znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

14. Droga klasy dojazdowej **30-1KDD, 30-2KDD;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 15. Droga wewnętrzna **30-1KDW, 30-2KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna;**
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 30-2KDW znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 16. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **30-1KDX;**

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
  - a) ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leż w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

### § 30. Szczęсна

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **33-1MNR, 33-2MNR, 33-3MNR, 33-4MNR;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) przez tereny 33-1MNR, 33-2MNR przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

d) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **33-1MN, 33-2MN, 33-3MN, 33-4MN;**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,

- e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) przez teren 33-1MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 33-1MU, 33-2MU, 33-3MU, 33-4MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - d) przez teren 33-4MU przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny zabudowy usługowej **33-1U,KS, 33-2U,KS;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy usługowej, tereny obsługi komunikacji drogowej** – stacje paliw, parkingi, bazy transportowe, usługi utrzymania dróg;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40% powierzchni działki,
    - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
    - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
    - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
    - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
5. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej **33-1PU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcyjno-usługowe, rzemiosło;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 6. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej 33-IZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;



- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
7. Tereny rolnicze **33-1R1, 33-2R1, 33-3R1, 33-4R1, 33-5R1, 33-6R1, 33-7R1, 33-8R1, 33-9R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 33-1R1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) przez tereny 33-2R1, 33-5R1, 33-6R1, 33-7R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) teren przeznaczony pod budowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
8. Tereny rolnicze **33-1R2, 33-2R2, 33-3R2, 33-4R2;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze inwestycyjne**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

- g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 33-3R2, 33-4R2 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - d) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

9. Tereny lasów **33-1ZL, 33-2ZL, 33-3ZL, 33-4ZL, 33-5ZL, 33-6ZL, 33-7ZL, 33-8ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - c) przez teren 33-3ZL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

10. Droga klasy ekspresowej: **33-1KDS;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna ekspresowa;
- a) dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu każda,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 11. Droga klasy głównej **33-1KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 12. Droga klasy lokalnej **33-1KDL, 33-2KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 33-1KDL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**13. Droga klasy dojazdowej 33-1KDD, 33-2KDD, 33-3KDD, 33-4KDD, 33-5KDD, 33-6KDD, 33-7KDD, 33-8KDD;**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) część terenu 33-6KDD znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

d) przez tereny 33-2KDD, 33-3KDD, 33-4KDD, 33-6KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**14. Droga wewnętrzna 33-1KDW, 33-2KDW, 33-3KDW;**

1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) przez teren 33-2KDW, 33-3KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;

5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

**15. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych 33-1KDX, 33-2KDX, 33-3KDX;**

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

a) ciąg pieszo-jezdny,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 33-3KDX znajduje się w strefie ograniczeń od gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

### § 31. Wola Worowska

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **37-1MNR, 37-2MNR, 37-3MNR, 37-4MNR, 37-5MNR, 37-6MNR, 37-7MNR, 37-8MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 37-2MNR, 37-8MNR i teren 37-6MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) przez tereny 37-2MNR, 37-4MNR przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, część terenu 37-8MNR znajduje się w strefie ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - d) fragmenty terenów 37-2MNR, 37-8MNR i teren 37-6MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- e) przez tereny 37-2MNR, 37-4MNR, 37-6MNR i 37-8MNR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **37-1MN, 37-2MN;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 37-1MN znajdują się budynki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego,
  - b) tereny znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
  - d) tereny znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - e) na terenie 37-1MN znajdują się budynki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

- b) dwymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **37-1MU, 37-2MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 37-2MU znajduje się pałac wpisany do rej. zabytków pod nr 1176 z 22.05.1975 oraz 220/A z 6.07.1983 - obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia,
  - b) na terenie 37-1MU znajdują się budynki pozostające się w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, formy i podziałów otworów stolarki okiennej i drzwiowej),
  - c) część terenu 37-2MU znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy odrębne,
  - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - d) część terenu 37-2MU znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - e) na terenie 37-2MU znajduje się pałac wpisany do rej. zabytków pod nr 1176 z 22.05.1975 oraz 220/A z 6.07.1983 - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - f) na terenie 37-1MU znajdują się budynki pozostające się w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

4. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **37-1ZKE, 37-2ZKE**;

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 37-1ZKE oraz fragmenty terenu 37-2ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

c) teren 37-1ZKE oraz fragmenty terenu 37-2ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

d) przez teren 37-1ZKE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,

e) przez teren 37-1ZKE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,

f) fragment terenu 37-1ZKE leży w granicach strefy ograniczeń (150 m) od cmentarza, stosuje się przepisy o cmentarzach;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

5. Tereny rolnicze **37-1R1, 37-2R1, 37-3R1, 37-4R1, 37-5R1, 37-6R1, 37-7R1, 37-8R1, 37-9R1**;

1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,

e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;



- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 37-4R1, 37-7R1, 37-8R1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) przez tereny 37-4R1, 37-6R1, 37-7R1, 37-8R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) teren 37-8R1 oraz fragmenty terenu 37-9R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - f) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- a) dojazd od dróg lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym lub od dróg polnych, lub dojazdów, w tym od dojazdów na terenie 37-1.KDS,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 6. Tereny infrastruktury technicznej **37-1W**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, maksymalnie 8 m,
  - e) dachy – dowolne;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

7. Droga klasy ekspresowej: **37-1KDS, 37-2KDS;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna ekspresowa;
  - a) dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu każda,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

8. Droga klasy lokalnej **37-1KDL, 37-2KDL;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: fragment terenu 37-2KDL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 37-2KDL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

9. Droga klasy dojazdowej **37-1KDD, 37-2KDD, 37-3KDD, 37-4KDD, 37-5KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez teren 37-1KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - d) przez teren 37-1KDD przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - e) fragment terenu 37-2KDD znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 10. Droga wewnętrzna **37-1KDW, 37-2KDW, 37-3KDW, 37-4KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna;**
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) przez tereny 37-1KDW, 37-3KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - d) przez teren 37-1KDW, 37-3KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) fragment terenu 37-1KDW znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### § 33. Worów

##### 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **39-1MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 2. Tereny zabudowy rezydencjonalnej 39-1MNR, 39-2MNR, 39-3MNR, 39-4MNR;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 39-1MNR, 39-3MNR znajdują się obiekty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, formy i podziałów otworów stolarki okiennej i drzwiowej),
  - b) fragmenty terenów 39-1MNR, 39-2MNR, 39-4MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- fragmenty terenów 39-1MNR, 39-2MNR, 39-4MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - na terenie 39-3MNR znajduje się obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,
  - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 39-1MU, 39-2MU, 39-3MU, 39-4MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 39-2MU występują obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków (jeden nie istnieje) - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - tereny 39-1MU, 39-2MU znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - przez teren 39-3MU przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - na terenie 39-2MU znajdują się obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne,

- e) fragment terenu 39-4MU znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - f) fragmenty terenów 39-1MU, 39-2MU, 39-4MU leżą w granicach strefy ograniczeń (150 m) od cmentarza, stosuje się przepisy o cmentarzach;
  - g) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny zabudowy usługowej **39-1U, 39-2U, 39-3U, 39-4U, 39-5U;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 39-1U, 39-2U znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragmenty terenów 39-1U, 39-2U znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) tereny 39-1U, 39-2U znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - d) przez teren 39-3U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - e) przez tereny 39-1U, 39-2U przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - f) fragmenty terenów 39-1U, 39-2U leżą w granicach strefy ograniczeń (50 m i 150 m) od cmentarza, stosuje się przepisy o cmentarzach;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

- b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny **usług kultu religijnego 39-1UK**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10m; dla budynku kościoła – dowolna,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej; dla budynku kościoła – dachy dowolne,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się kościół parafialny wpisany do rej. zabytków pod nr 1177/A/75 oraz 185/A - obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie znajduje się kościół parafialny wpisany do rej. zabytków pod nr 1177/A/75 oraz 185/A - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 6. Tereny cmentarza **39-1ZC**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny cmentarza**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: cmentarz pozostaje w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona jego historycznego charakteru;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - cmentarz pozostaje w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
7. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **39-1ZKE, 39-2ZKE, 39-3ZKE, 39-4ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: części terenów 39-2ZKE, 39-3ZKE, 39-4ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - tereny 39-1ZKE, 39-2ZKE oraz fragmenty terenów 39-3ZKE, 39-4ZKE znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - części terenów 39-2ZKE, 39-3ZKE, 39-4ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - przez teren 39-3ZKE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - przez teren 39-3ZKE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
8. Tereny rolnicze **39-1R1, 39-2R1, 39-3R1, 39-4R1, 39-5R1, 39-6R1, 39-7R1, 39-8R1;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,



- e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów 39-1R1, 39-2R1, 39-3R1, 39-4R1, 39-5R1, 39-6R1, 39-7R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragmenty terenów 39-1R1, 39-2R1, 39-3R1, 39-4R1, 39-5R1, 39-6R1, 39-7R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) tereny 39-1R1, 39-2R1, 39-3R1, 39-4R1, 39-5R1 znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - d) przez tereny 39-3R1, 39-3R1, 39-4R1, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
  - e) przez tereny 39-3R1, 39-4R1 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - f) fragmenty terenów 39-2R1, 39-3R1, 39-4R1 leży w granicach strefy ograniczeń (50m i 150m) od cmentarza, stosuje się przepisy o cmentarzach,
  - g) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 9. Tereny rolnicze 39-1R2, 39-2R2, 39-3R2, 39-4R2, 39-5R2, 39-6R2;**
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki, dla działek nr 272, 275, 276 na terenie 39-6R2 – maksymalnie 10%,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, dla działek nr 272, 275, 276 na terenie 39-6R2 – maksymalnie 0,3%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, dla działek nr 272, 275, 276 na terenie 39-6R2 – minimalnie 85%,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) fragment terenu 39-1R2, 39-4R2 znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) fragment terenu 39-1R2, 39-4R2 znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
    - c) fragment terenu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - d) przez tereny 39-1R2, 39-2R2, 39-3R2, 39-6R2 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
    - e) przez tereny 39-1R2, 39-2R2, 39-3R2, 39-6R2 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
    - f) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
    - b) dojazd od dróg lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych, lub od dróg polnych i dojazdów, w tym od dojazdów na terenie 39-3.KDS;
    - c) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
10. Tereny obsługi komunikacji drogowej **39-1KS, 39-2KS;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji drogowej – parkingi;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki,
    - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,07,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji, maksymalnie 5 m,
    - e) dachy – dowolne,
    - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie 39-2KS znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona jego historycznego charakteru;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie 39-2KS znajduje się obiekt małej architektury pozostający w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
11. Tereny obsługi komunikacji drogowej **39-3KS;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji drogowej – stacja paliw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy – dowolne,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu leży w granicach strefy ograniczeń (150 m) od cmentarza, stosuje się przepisy o cmentarzach;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
12. Droga klasy ekspresowej: **39-1KDS, 39-2KDS, 39-3KDS;**
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna ekspresowa;
- a) dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu każda,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragment terenów 39-1KDS, 39-2KDS znajduje się w granicach strefy stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) fragment terenów 39-1KDS, 39-2KDS znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - d) przez teren 39-3KDS przebiega przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) przez teren 39-3KDS przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

### 13. Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego **39-1KDGp**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) fragment terenu znajduje się w granicach strefy stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) fragment terenu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego,
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

### 14. Droga klasy lokalnej **39-1KDL, 39-2KDL, 39-3KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren 39-1KDL znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu 39-1KDL znajduje się w granicach strefy stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez teren 39-3KDL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) przez teren 39-3KDL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 15. Droga klasy dojazdowej **39-1KDD, 39-2KDD, 39-3KDD, 39-4KDD, 39-5KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny 39-1KDD, 39-2KDD, 39-3KDD, 39-4KDD znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 39-1KDD znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez teren 39-1KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) przez teren 39-1KDD przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 16. Droga wewnętrzna **39-1KDW, 39-2KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna;**
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren 39-1KDW znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragment terenu 39-1KDW znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) przez teren 39-2KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa budowlanego,
  - e) przez teren 39-2KDW napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń, obowiązują przepisy odrębne, w tym prawa energetycznego;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### § 34. Wysoczyn

##### 2. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **40-1MNR, 40-2MNR, 40-3MNR, 40-4MNR, 40-5MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,

- b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej **40-1UT**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny rolnicze **40-1R1**;
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

- g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - c) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **40-1ZKE**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 6. Tereny lasów **40-1ZL, 40-2ZL, 40-3ZL, 40-4ZL, 40-5ZL, 40-6ZL**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:



- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) tereny 40-3ZL, 40-4ZL, 40-5ZL, 40-6ZL znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 7. Droga klasy lokalnej **40-1KDL**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### 8. Droga klasy lokalnej **40-1KDW**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

### § 35. Zakrzewska Wola

#### 1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **41-1MNR**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **41-1MN, 41-2MN**;
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **41-1MU, 41-2MU, 41-3MU;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy odrębne,
  - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
4. Tereny rolnicze **41-1R1, 41-2R1, 41-3R1;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki, dla działki nr 43 na terenie 41-2R1 10%,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03, dla działki nr 43 na terenie 41-2R1 maksymalnie 0,3,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki, dla działki nr 43 na terenie 41-2R1 – minimalnie 85%,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 5. Tereny rolnicze **41-1R2, 41-2R2, 41-3R2**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą oraz funkcje gospodarcze z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;

- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 6. Tereny lasów **41-1ZL**;

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

#### 7. Droga klasy głównej **41-1KDG, 41-2KDG**;

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
  - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodniki,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;

- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
8. Droga klasy dojazdowej **41-1KDD**;
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
9. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **41-1KDX**;
- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- a) ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
10. Tereny tereny komunikacji – tereny kolejowe **41-1KK**;
- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji – tereny kolejowe;
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) na terenie znajduje się Grójecka Kolej Dojazdowa – przestrzenny układ komunikacyjny, wpisana do rej. zabytków pod nr 540/A/94 z 30.05.1994 oraz 1586-A z 17.05.1994;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

### § 36. Żyrówek

1. Tereny zabudowy rezydencjonalnej **44-1MNR, 44-2MNR, 44-3MNR, 44-4MNR, 44-5MNR, 44-6MNR;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach 44-2MNR, 44-3MNR znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego ;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 44-1MNR, 44-2MNR znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) na terenach 44-2MNR, 44-3MNR znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - stosuje się przepisy odrębne;
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną– dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
  - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **44-1MN, 44-2MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
    - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m,
    - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
    - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 44-1MN i część terenu 44-2MN znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska,
    - d) teren 44-1MN i część terenu 44-2MN znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
    - b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 15 ust. 2;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
3. Tereny zieleni krajobrazowo- ekologicznej **44-1ZKE, 44-2ZKE, 44-3ZKE;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:



- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenów 44-1ZKE, 44-2ZKE, 44-3ZKE znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

4. Tereny rolnicze **44-1R1, 44-2R1, 44-3R1, 44-4R1, 44-5R1, 44-6R1, 44-7R1, 44-8R1;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,03,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 10 m; obiekty gospodarskie maksymalnie 12 m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 44-4R1 znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków - obowiązuje ochrona historycznych: brył budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego,
  - b) fragmenty terenu 44-2R1, 44-4R1, 44-5R1, 44-6R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
  - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
  - c) fragmenty terenu 44-2R1, 44-4R1, 44-5R1, 44-6R1 znajdują się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) na terenie 44-4R1 znajduje się obiekt pozostający w gminnej ewidencji zabytków stosuje się przepisy odrębne,
  - e) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.

5. Tereny lasów **44-1ZL, 44-2ZL, 44-3ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
  - 5) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 i § 15 ust. 1;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3.
- 6. Droga klasy lokalnej 44-1KDL, 44-2KDL;**
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
    - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min.12 m;
  - 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
  - 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
    - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
    - c) część terenu 44-2KDL znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych - stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
  - 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
- 7. Droga klasy dojazdowej 44-1KDD, 44-2KDD, 44-3KDD;**
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
    - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę chodnik,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
  - 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,

- b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.
8. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **44-1KDX**;
- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- a) ciąg pieszo-jezdny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują obiekty chronione;
- 4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1.

#### **Przepisy końcowe**

§ 37. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Grójec.

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

Przewodniczący Rady

**Karol Biedrzycki**





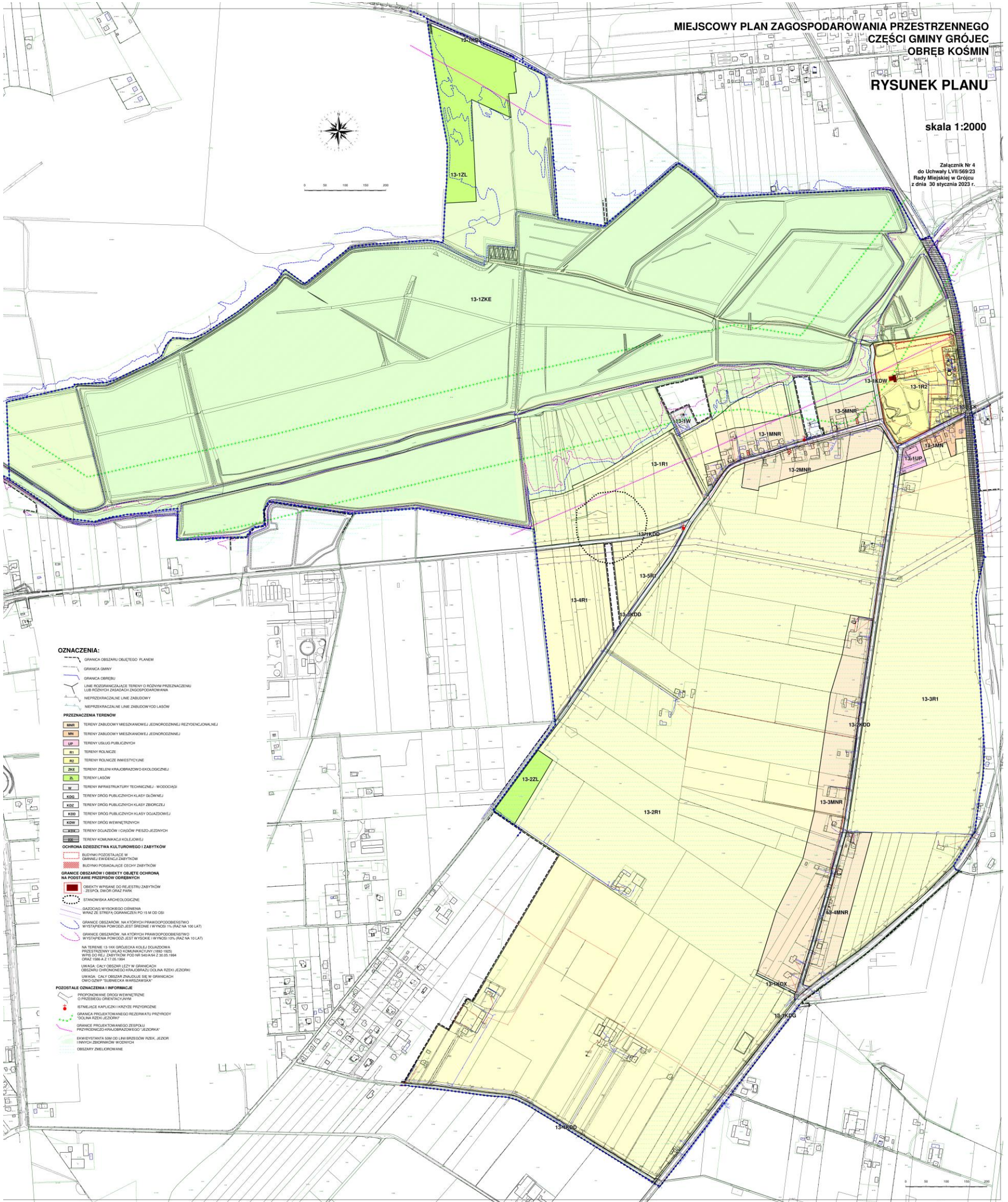


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI GMINY GRÓJEC  
OBRĘB KOŚMIN

RYСУNEK PLANU

skala 1:2000

Załącznik Nr 4  
do Uchwały LVI/569/23  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 30 stycznia 2023 r.



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - GRANICA GMINY
  - GRANICA OBRĘBU
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - WSPRZECIĄCZAJĄCE LINE ZABUDOWY
  - WSPRZECIĄCZAJĄCE LINE ZABUDOWY POD LASÓW
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- 13-1MNR TERENY ZABUDOWY WIEDEKOWEJ, JEDNORODZINNEJ, REZYDENCJALNEJ
  - 13-1R1 TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, JEDNORODZINNEJ
  - 13-1R2 TERENY ZABUDOWY PUBLICZNYCH
  - 13-1P TERENY POLNICE
  - 13-1ZL TERENY POLNICE INWESTYCYJNE
  - 13-1ZKE TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWO-ECOLOGICZNEJ
  - 13-1L TERENY LASÓW
  - 13-1W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
  - 13-1D1 TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
  - 13-1D2 TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
  - 13-1D3 TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - 13-1D4 TERENY DROG WIEJOWYCH
  - 13-1D5 TERENY DOJAZDÓW I CIĄGÓW PRZESZAJĄCYCH
  - 13-1D6 TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**
- 13-1O1 BUDYNKI PODLEGAJĄCE W OBRĘBU I STREFIE OGRANICZENIA DO 15 M OD OSI
  - 13-1O2 BUDYNKI PODLEGAJĄCE CECHY ZABYTEKÓW
- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OCHRONY**
- 13-1O3 OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW ZESPÓŁ DWÓRÓW I PASTELI
  - 13-1O4 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
  - 13-1O5 BUDYNKI W WYSOKIM CIĘŻARZE
  - 13-1O6 STREFA OGRANICZENIA DO 15 M OD OSI
  - 13-1O7 GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRÁWIDŁOWOŚĆ WYSTĘPIENIA POWOŁU JEST ŚREDNIE I WYNOSI 70% NA 100 LAT
  - 13-1O8 GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRÁWIDŁOWOŚĆ WYSTĘPIENIA POWOŁU JEST WYSOKA I WYNOSI 10% (RAZEM NA 10 LAT)
  - 13-1O9 NA TERENIE 13-1R1 GŁÓWNEJ KOLEJ DOJAZDOWA PRZEDSTAWIENIA WYKONAWCZY (1980-1985) WYPOSOŻENIE DO REJ. ZABYTEKÓW POD NR 5404/94 Z 30.05.1994 ORAZ 1086/2 Z 11.05.1994
  - 13-1O10 UWAGA: CAŁY OBSZAR LEŻY W GRANICACH OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU I DLA NA KOLEJ JEDZORNI DWÓJCIOPY "SUDERICA WARSZAWSKA"
- POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE**
- 13-1I1 PROJEKOWANE DROGI WIEJOWE I DROGI OGRANICZONEJ
  - 13-1I2 STANOWISKA KAPLUCZKI WYDZIAŁ PRZYRODY
  - 13-1I3 GRANICE PRZETOKÓW WODNYCH REZERWATU PRZYRODY "DOLINA RZĘKI JEZIORNY"
  - 13-1I4 GRANICE PRZETOKÓW WODNYCH REZERWATU PRZYRODY "JEZIORA PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE" JEZIORA
  - 13-1I5 EKWIDYSTANTA 50M DO LINII BRZOZÓW RZEK, JEZIOR I INNYCH WODNOCIEC
  - 13-1I6 OBSZARY ZMIĘKOCZONE





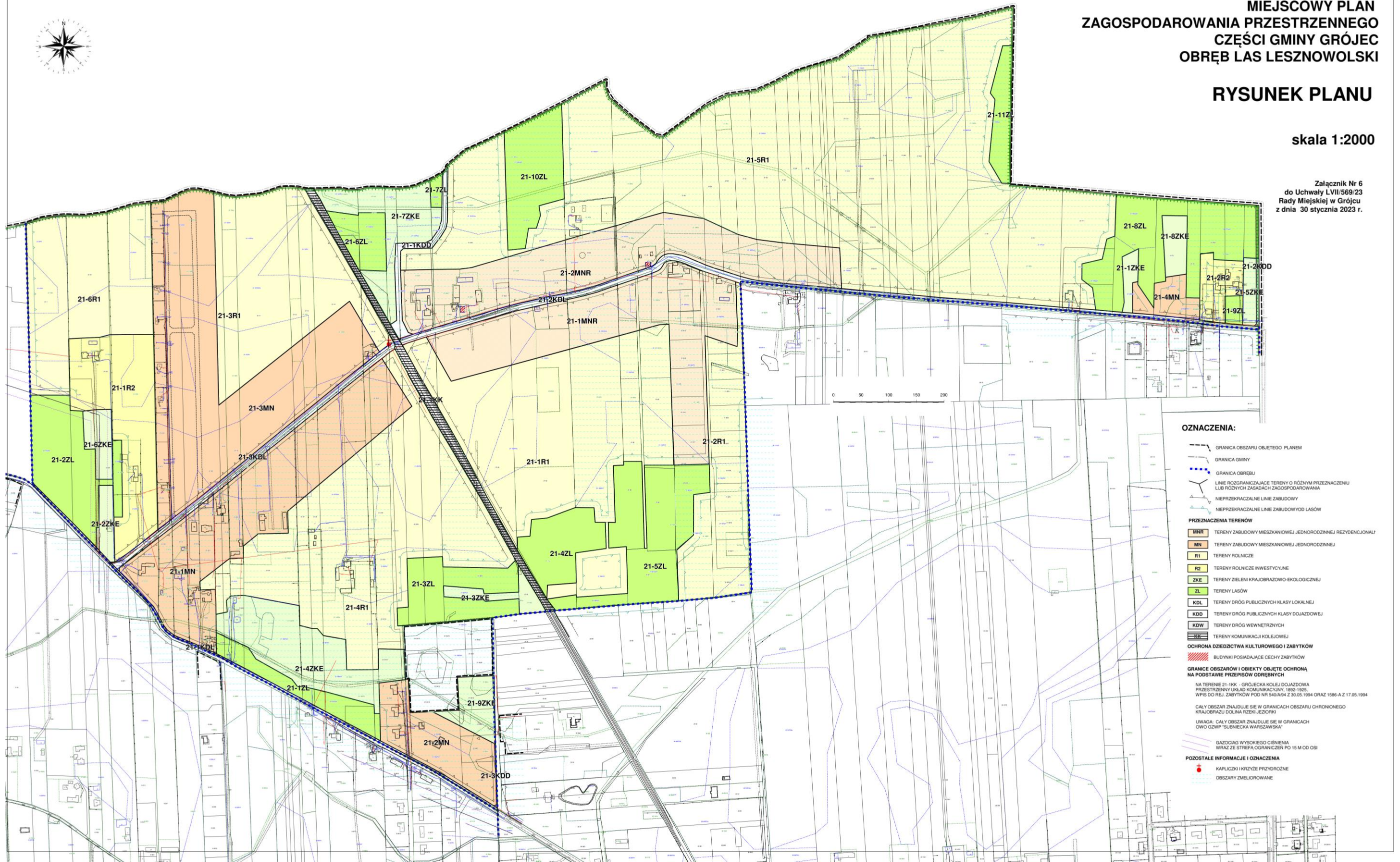


**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI GMINY GRÓJEC  
OBRĘB LAS LESZNOWOLSKI**

**RYSUNEK PLANU**

skala 1:2000

Załącznik Nr 6  
do Uchwały L.VII/569/23  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 30 stycznia 2023 r.



**OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY LASÓW
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MNR** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- R1** TERENY ROLNICZE
- R2** TERENY ROLNICZE INWESTYCYJNE
- ZKE** TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWO-ÉKOLOGICZNEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KWK** TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- BUDYNKI POSIADAJĄCE CECHY ZABYTKÓW
- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- NA TERENIE 21-11K - GRÓJECKA KOLEJ DOJAZDOWA PRZESTRZENNY URZĄD KOMUNIKACYJNY, 1892-1925, WPIS DO REJ. ZABYTKÓW POD NR 540/A/94 Z 30.05.1994 ORAZ 1586-A Z 17.05.1994
- CAŁY OBSZAR ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA RZĘKI JEZIORKI
- UWAGA: CAŁY OBSZAR ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OWO GZWP "SUBIECKA WARSZAWSKA"
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEN PO 15 M OD OSI
- POZOSTAŁE INFORMACJE I OZNACZENIA**
- KAPLICZKI I KRZYŻE PRZYRODNE
- OBSZARY ZMELIOROWANE

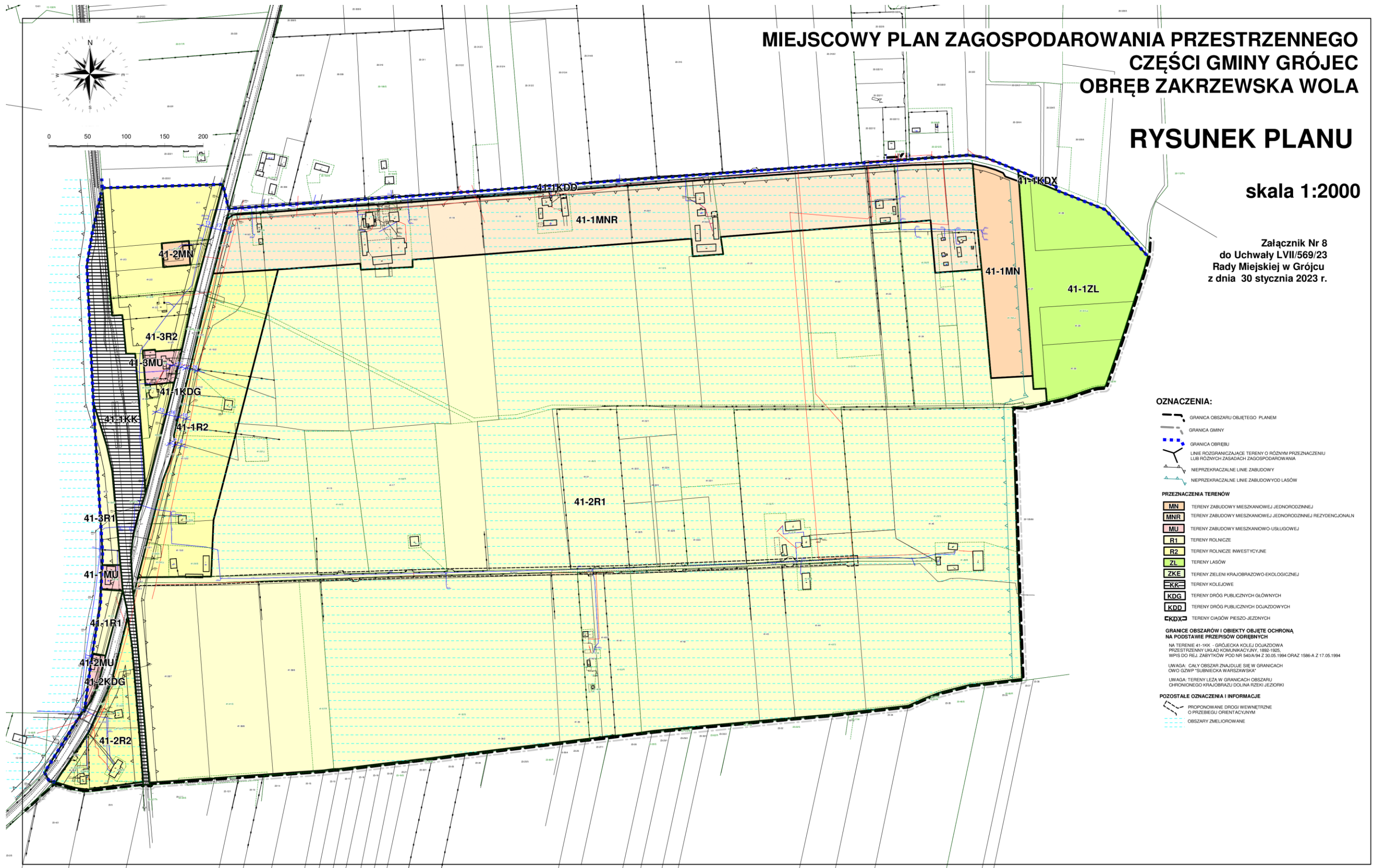


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY GRÓJEC OBRĘB ZAKRZEWSKA WOLA

## RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

Załącznik Nr 8  
do Uchwały LVII/569/23  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 30 stycznia 2023 r.



### OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZABADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY D LASÓW

### PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ROLNICZE INWESTYCYJNE
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWO-ÉKOLOGICZNEJ
- TERENY KOLEJOWE
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

### GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

NA TERENIE 41-1KK - GRÓJECKA KOLEJ DOJAZDOWA PRZESTRZENNY UKŁAD KOMUNIKACYJNY, 1892-1925, WPIS DO REJ. ZABYTKÓW POD NR 540A/94 Z 30.05.1994 ORAZ 1586-A Z 17.05.1994

UWAGA - CAŁY OBSZAR ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH CWO GÓZW "SUBIECKA WARSZAWSKI"

UWAGA - TERENY LEŻĄ W GRANICACH OBSZARU OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA RZĘKI JEZIOŃKI

### POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE

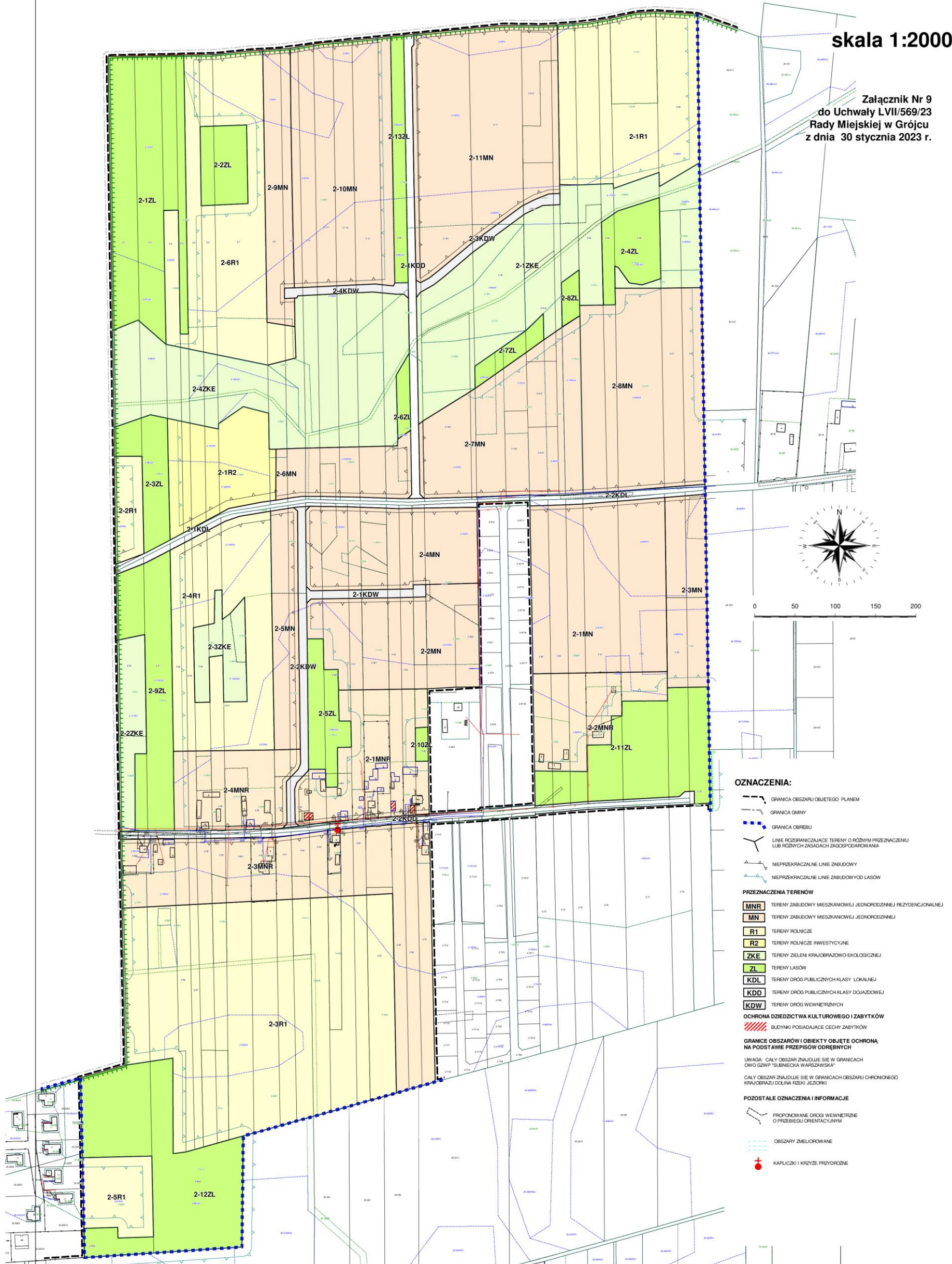
- PROPONOWANE DRÓGI WEWNĘTRZNE O PRZEBIEGU ORIENTACYJNYM
- OBSZARY ZMELIOROWANE

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY GRÓJEC OBRĘB CHUDOWOLA

## RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

Załącznik Nr 9  
do Uchwały LVII/569/23  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 30 stycznia 2023 r.



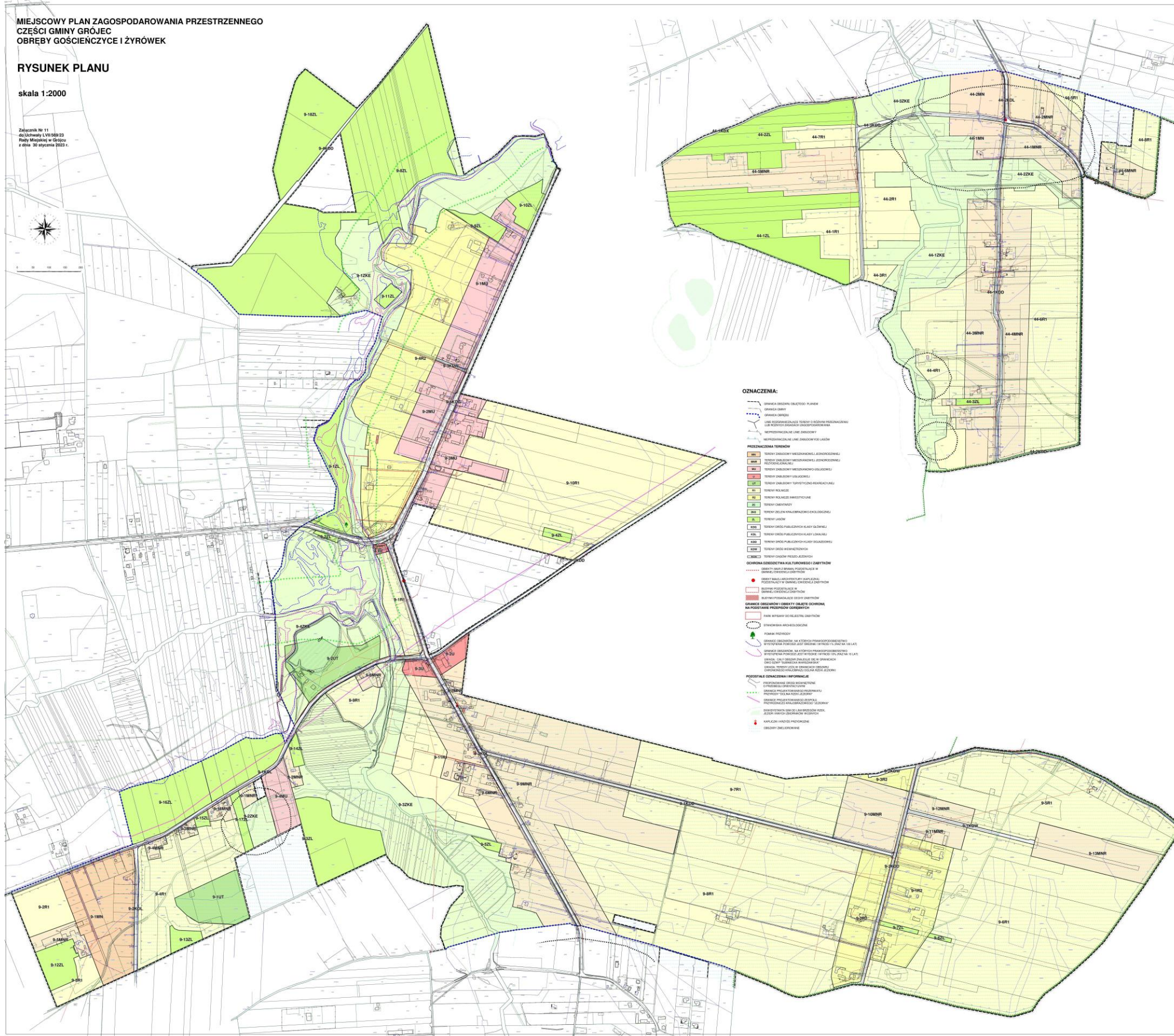


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI GMINY GRÓJEC  
OBREBY GOŚCIENCZYCE I ŻYRÓWEK

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

Załącznik Nr 11  
do Uchwały LVI/569/23  
Rady Miejskiej w Górze  
z dnia 30 stycznia 2023 r.

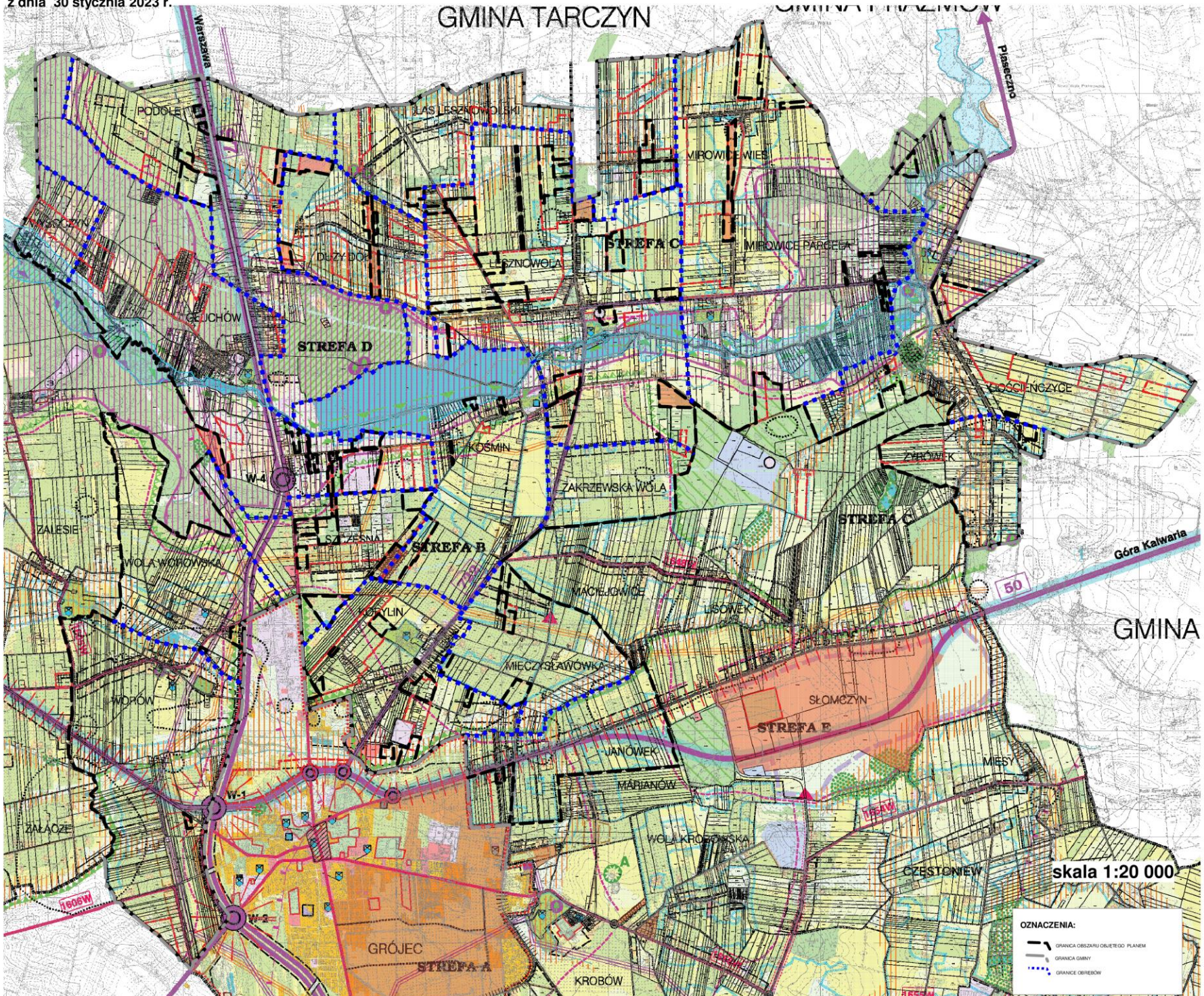




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY GRÓJEC

Załącznik Nr 12  
do Uchwały LVII/569/23  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 30 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY GRÓJEC



LEGENDA	
<b>I. GRANICE ADMINISTRACYJNE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>granicie gminy</li><li>granicie miasta</li><li>granicie sołectw</li></ul>	<b>II. POZIOMY OBSZAR GMINY NA STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>STREFA A - obszar intensywnego rozwoju miasta jako ośrodka koncentracji administracji, usług, mieszkalnictwa, przemysłu i wytwórczości</li><li>STREFA B - obszar intensywnego usługowo-mieszkalnego rozwoju</li><li>STREFA C - obszar dominującego rolnictwa uprawowego i jego wielokierunkowego rozwoju</li><li>STREFA D - obszar o wybitniejszych walorach przyrodniczo- krajoznawczych i wielokierunkowego rozwoju</li><li>STREFA E - obszar projektowanej strefy gospodarczej "Słomczyn"</li></ul>
<b>III. FUNKCJE TERENÓW</b> <ul style="list-style-type: none"><li>tereny oznaczone do wyodrębnienia gruntów klas II-IV z wyłączeniem sąsiedztwa</li><li>tereny sadownicze</li><li>tereny tępi, pastwisk i dolin nadrzecznych</li><li>tereny lasów i zadrzewień</li><li>tereny lasów wodochronnych</li><li>tereny lasów ochronnych</li><li>tereny przewidziane do zalesienia</li><li>wody otwarte, rzeki, stawy, sturzenie</li></ul>	<b>IV. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB PRZEWOZIONE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRAWNĄ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca południowa granica Obszaru Krajoznawczego "Dolina Jeziora"</li><li>projektowana zmiana południowej granicy Obszaru Krajoznawczego "Dolina Jeziora"</li><li>granice istniejącego rezerwu przyrody "Łęka"</li><li>granice projektowanego rezerwu przyrody "Dolina rzeki Józefki"</li><li>granice projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajoznawczego "Jeziora"</li><li>obszary o wysokich wartościach przyrodniczych</li><li>obszary kwalifikujące się do ochrony jako użytki ekologiczne: A - "Białe", B - "Łęka", C - "Łęka", D - "Wyrosisko", E - "Palenisko"</li><li>istniejące pomniki przyrody</li><li>obiekty cenne przyrodniczo, do objęcia ochroną jako pomniki przyrody</li><li>obszary idealnych krajobrazów ekologicznych regionalnych i lokalnych</li><li>granice wododziałów II-go rzędu</li><li>granice OWO GZWP "Słobieszka Warszawska"</li><li>granice obszarów zmeliorowanych</li></ul>
<b>V. OBSZARY I OBIEKTY CZYDZICTWA KULTUROWEGO OBJĘTE LUB PRZEWOZIONE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRAWNĄ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>zabytki architektury i krajoznawcze</li><li>zabytki techniki</li><li>zabytkowe cmentarze</li><li>tereny parków podziemnych lub zespołów dworsko-pałacowych</li><li>tereny cmentarzy</li><li>wyodrębniony fragment dawniej kolejki wąskotorowej z obiektami stałymi do objęcia ochroną</li><li>zgrupowania stanowisk archeologicznych</li></ul>	<b>VI. KOMUNIKACJA - KIERUNKI ROZWOJU</b> <ul style="list-style-type: none"><li>drogi krajowe nr 7 do klasy drogi ekspresowej</li><li>modernizacja i przebudowa drogi krajowej nr 50 zgodnie z wymogami wynikającymi z funkcji</li><li>węzeł drogowy na skrzyżowaniu dróg nr 7 i 50</li><li>węzeł drogowy na skrzyżowaniu dróg nr 7 i 728</li><li>węzeł drogowy na wlocie południowym do miasta</li><li>węzeł drogowy na wlocie północnym do miasta</li></ul>
<b>VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>istniejące komunalne ujęcia wody</li><li>projektowane komunalne ujęcia wody</li><li>istniejące ujęcia wody służące do produkcji wody stolowej</li><li>istniejące oczyszczalnie ścieków</li><li>istniejące lokalne oczyszczalnie ścieków</li><li>projektowane komunalne oczyszczalnie ścieków</li></ul>	<b>VIII. NOWE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU WPROWADZONE ZMIANĄ STUDIUM</b> <ul style="list-style-type: none"><li>tereny zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej</li><li>projektowany cmentarz</li><li>tereny wskazane do rozwoju usług związanych z łapwiskiem (w tym szkole pilotażu i agroturystyka)</li><li>obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji: 1. Centrum miasta 2. Odcinek kolei wąskotorowej</li><li>projektowana droga o funkcji wewnętrznej podmiejskiej obwodnicy miasta</li><li>obszar lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></li><li>pasma lokalizacji usług wzrostu drogi</li></ul>

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.305).

**§ 4. 1.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.716 ze zm.).



Załącznik nr 14  
do uchwały nr LVII/569/23  
Rady Miejskiej w Grójec  
z dnia 30 stycznia 2023r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Grójec uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części gminy Grójec  
- (teren położony w miejscowościach Chudowola, Duży Dół, Głuchów, Gościeńczyce, Janówek, Kobylin, Kośmin, Las Lesznowski, Lesznowola, Mieczysławówka, Mirowice, Podole, Szczęsna, Wola Worowska, Worów, Wysoczyn, Zakrzewska Wola i Żyrówek)

Wyłożenie do publicznego wglądu od 6 września do 8 października 2021r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta Grójec w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu załącznik do uchwały nr <b>LVII/569/23</b> z dnia <b>30.01.2023r.</b>		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	16.09.2021	-----	Zmiana gruntu rolnego.	<b>Głuchów</b> Działka nr 360/3 <b>j.t. 8-7R2</b>	§ 20 ust. 11		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
2	27.09.2021	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług lub handlu	<b>Kobylin</b> Działka nr 12 i 13 <b>j.t. 12-6R1</b>	§ 23 ust. 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
3.	28.09.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	<b>Głuchów</b> Działka nr 22/1 <b>j.t. 8-2R1</b>	§ 20 ust. 10		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
4.	29-09-2021	Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „OGRODNIK” Wola Worowska 05-600 GRÓJEC	Przeznaczenie działek pod usługi	<b>Szczęsna</b> Działka nr 11 <b>j.t. 33-7R1</b> <b>Wola</b> <b>Worowska</b> Działka nr 154 <b>j.t. 33-7R1</b>	§ 30 ust. 6  § 31 ust. 5		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.

5.	30.09.2021	-----	Odrolnienie północnej części działek 23 i 24 w Chudowoli. Likwidacja drogi wewnętrznej 2-2KDW na działce 51 w Chudowoli Wprowadzenie drogi wewnętrznej między działkami 51 i 76 a działkami 52 i 77 w Chudowoli	<b>Chudowola</b> Części działek nr 23 i 24 <b>j.t. 2-1R1, 2-4KZE i 2-4ZL</b> część działki nr 51 <b>j.t. 2-1MN, 2-3MN i 2-2KDW</b>	§ 18 ust. 3, 4 i 6  § 18 ust. 2 i 9	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze dotyczący przeznaczenia północnej części działek 23 i 24 pod zabudowę niezgodny ze Studium. Zlikwidowano drogę wewnętrzną. Projekt planu nie obejmuje działek nr 76 i 77 –objęte są one obowiązującym mpzp
6.	30.09.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	<b>Kobylin</b> Działka nr 77 <b>j.t. 12-4 MN i 12-3R1</b>	§ 23 ust. 1 i 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
7.	30.09.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	<b>Głuchów</b> Działka nr 203/5 i 203/11 <b>j.t. 8-14ZL</b>	§ 20 ust. 13		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek dot. gruntów leśnych, które są chronione przepisami ustawy „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”.
8.	05.10.2021	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	<b>Goścień-czyce</b> Działki nr 240/2 i 240/5 j.t. 9-8R1	§ 21 ust. 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
9.	07.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę inwestycyjno-mieszkaniową	<b>Głuchów</b> Działka nr 22/2 <b>j.t. 8-2R1</b>	§ 20 ust. 10		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
10.	11.08.2021	-----	Zmiana przeznaczenia części działki na budowlaną	<b>Goścień-czyce</b> Działka nr 202/5 j.t. 9-10R1	§ 21 ust. 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
11.	11.08.2021	-----	Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	<b>Lesznowola</b> Działki nr 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6 i 13/7 j.t. 20-9R1	§ 25 ust. 11		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.

12.	11.08.2021	-----	Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	<b>Lesznowola</b> Działki nr 254/1, 254/2, 254/3, 254/4, 254/5 i 254/6 j.t. 20-6MNR i 20-12R2	§ 25 ust. 1 i § 25 ust. 12		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
13.	19.10.2021	-----	Odrolnienie północnej części działki.	<b>Chudowola</b> działka nr 25 (część) j.t. 2-1R1	§ 18 ust. 4		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
14.	19.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	<b>Szczęsna</b> Działka nr 34 j.t. 33-4R1	§ 30 ust. 6		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
15.	20.10.2021	-----	Przeznaczenie większej części działki pod zabudowę mieszkaniową	<b>Wysoczyn</b> Działka nr 61/5 (część) j.t.40-1ZKE	§ 33 ust. 4		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium. Część działki przeznaczona jest pod zabudowę.
16.	20.10.2021	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	<b>Kośmin</b> Działki nr 27/3 i 28/2 j.t. 13-1R1	§ 24 ust. 5		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
17.	20.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	<b>Kośmin</b> Działki nr 74 j.t. 13-4R1	§ 24 ust. 5		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
18.	20.10.2021	-----	Zmiana przeznaczenia działki na rolną oraz część pod zabudowę.	<b>Duży Dół</b> Działka nr 69/5 j.t. 6-8ZKE i 6-9 ZL	§ 19 ust. 2 i 4	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się w części. Zmienia się tereny ZKE na tereny rolne R2. Tereny leśne są chronione na podstawie ustawy „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”.
19.	20.10.2021	-----	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub dopuszczenie na terenach rolnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	<b>Żyrówek</b> Działka nr 116 (część) j.t. 44-5 R1	§ 35 ust. 4		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
20.	21.10.	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę	<b>Las Leszno-</b>	§ 26 ust. 4		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w

	2021		mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną.	<b>wolski</b> Działki nr 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10 i 61/11 <b>J.t. 21-5R1,</b>						uwadze niezgodny ze Studium.
21.	21.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	<b>Mirowice</b> Działka nr 284/2 j.t. 26-4ZKE, 26-6ZL, 26.30 ZL	§ 28 ust. 5, § 28 ust. 9	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwagę uwzględnia się w części zgodnej ze Studium na MN oraz R1, w pozostałej części pozostawia się las; tereny leśne są chronione na podstawie ustawy „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”.
22.	21.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej	<b>Kobylin</b> Działka nr 13/2 j.t. 12-6 R1	§ 23 ust. 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
23.	21.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z usługami i likwidacje oznaczenie na działce stanowisk archeologicznych	<b>Kobylin</b> Działka nr 140 j.t. 12-4MU	§ 23 ust. 2		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium, wg którego teren leży w strefie B i „ <i>Kształtowanie zabudowy należy prowadzić w kierunku przyjmowania do realizacji projektów o walorach architektonicznych harmonizujących z krajobrazem wiejskim</i> ” (str. 17 załącznika nr 2 – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Polityka Przestrzenna).

24.	21.10.2021	-----	Dopuszczenie na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze wskaźnikiem zabudowy 40%, zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej	<b>Kobylin</b> Działka nr 13/1 j.t. 12-6 R1	§ 23 ust. 7		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium, wg którego teren leży w strefie B i „Kształtowanie zabudowy należy prowadzić w kierunku przyjmowania do realizacji projektów o walorach architektonicznych harmonizujących z krajobrazem wiejskim” (str. 17 załącznika nr 2 – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Polityka Przestrzenna).
25.	22.10.2021	-----	Dopuszczenie na terenach rolnych zabudowy jednorodzinnej lub zakwalifikowanie terenu działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>Żyrówek</b> Działki nr 67/1 44-5 R1	§ 35 ust. 4		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
26.	22.10.2021	KARMA HOUSE Sp. z o.o. sp. k. Ul. Równoległa 4A 02-235 Warszawa	Uwzględnienie warunków zabudowy z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 14/2016.	<b>Goścień-czyce</b> Działka nr 137 j.t. 9-8 MNR, 9-9R1 i 9-3ZKE	§ 21 ust.1, 7 i 6		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
27.	22.10.2021	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	<b>Duży Dół</b> Działki nr 13/4 i 13/3 j.t. 6-2ZKE	§ 19 ust. 2		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
28.	22.10.2021	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	<b>Goścień-czyce</b> Działki nr 39/3, 39/4 i 39/5 j.t. 9-8 MNR, 9-4R2 i 9-1ZKE	§ 21 ust.1, 8 i 6		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium.
29.	22.10.2021	-----	Wyłączenie z zakresu opracowania terenów oznaczonych symbolami R1 i ZL w przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wnioskował o zmianę przeznaczenia terenu w wyłożonym projekcie MPZP na R1 lub na ZL.	<b>Cały obszar objęty projektem</b>			uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Składający uwagę nie wykazał, że reprezentuje wszystkich właścicieli

										nieruchomości, których dotyczy uwaga ani, że jest właścicielem tych nieruchomości. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ani przepisów prawa. Uwagę należało odrzucić jako bezzasadną.
30.	22.10.2021	-----	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	<b>Duży Dół</b> Działka nr 69/5 <b>j.t. 6-8ZKE i 6-9 ZL</b>	§ 19 ust. 2 i 4	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się w części. Zmienia się tereny ZKE na tereny rolne R2. Tereny leśne są chronione na podstawie ustawy „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”.
31.	25.10.2021	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	<b>Goścień-czyce</b> Działki nr 173/3, 173/4 i 173/5 <b>j.t. 9-8 MNR, 9-6MNR, 9-11R1 i 9-3ZKE</b>	§ 21 ust.1, 5 i 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniosek zawarty w uwadze niezgodny ze Studium. Część działek 173/3 i 173/5 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu od 3 stycznia do 3 lutego 2022r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta Grójec w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu załącznik do uchwały nr <b>XXXII/ /21</b> z dnia <b>22.02.2022r.</b>		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21.01.2022	-----	Zmiana wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla nowej zabudowy usługowej - wskaźnik powierzchni zabudowy max. 10 %. - powierzchnia zabudowy nie większa niż 300 m <sup>2</sup> , - intensywność zabudowy max. 0,1.	<b>Podole j.t. 30-IMU</b>	§ 29 ust. 3		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagę odrzuca się. Zaproponowane wskaźniki są zbyt niskie dla terenu o dużym potencjale inwestycyjnym, położonego w rejonie dróg o znaczeniu ponadlokalnym.
2.	21.01.2022	-----	Prośba o wyłączenie działki z mpzp	<b>Mirowice Działka nr 165/2 j.t. 26-1 ZKE, 26-1KDD</b>	§ 28 ust. 5	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwzględnia się w części dot. terenu 26-1ZKE, w części dot. drogi 26-1KDD pozostawia się bez zmian.
3.	16.02.2022	-----	Prośba o wyłączenie działek z mpzp	<b>Lesznowola Działki nr 334/1 i 334/2 j.t. 20-21MN i 20-1ZKE</b>	§ 25 ust. 2 i 8	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Tereny wyłącza się z granic planu. Pozostawia się fragment o pow. 198 m kw. przeznaczony pod drogę 20-8KDD.
4.	16.02.2022	-----	Prośba o wyłączenie działek z mpzp	<b>Mirowice Działka nr 160 j.t. 26-1 ZKE</b>	§ 28 ust. 5	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Tereny wyłącza się z granic planu. Pozostawia się fragment o pow. 208 m kw. przeznaczony pod drogę 26-1KDD.
5.	16.02.2022	-----	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	<b>Las Lesznowski i Działka nr</b>			uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagę odrzuca się. Propozycja zmiany projektu narusza

				11 j.t. 21-3 R1						ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pierwszym wyłożeniu uwaga dotyczyła zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i została uwzględniona.
--	--	--	--	-----------------------	--	--	--	--	--	---

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu od 17 października do 16 listopada 2022r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta Grójec w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu załącznik do uchwały nr <b>XXXII/ /21</b> z dnia <b>22.02.2022r.</b>		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.10. 2022r.	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	<b>Worów</b> Jednostka terenowa 39-2U część działki nr 124/3, 124/7 i 125/1.	§ 32 ust. 4	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwagę uwzględnia się na fragmencie wyłożonym do publicznego wglądu oraz w części położonej poza strefą ograniczeń 50m od granic cmentarza, w pozostającej części projekt pozostawia się bez zmian.
2	28.10. 2022	-----	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	<b>Worów</b> Jednostka terenowa 39-2U część działki nr 124/5, 124/6 124/8, 126 i	§ 32 ust. 4	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwagę uwzględnia się na fragmencie wyłożonym do publicznego wglądu oraz w części położonej poza strefą ograniczeń 50m od



				125/2.						granic cmentarza, w pozostałej części projekt pozostawia się bez zmian.
3	10.11.2022	-----	Prośba o wyłączenie działki z mpzp	<b>Worów</b> Działki nr 182/2 i 182/1 j.t. 39-4ZKE, 39-6R1	§ 32 ust. 7 i 8		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.
4	18.11.2022	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	<b>Duży Dół</b> Działka nr 25/2 j.t. 6-8MN, 63.3Z1 6-4ZL	§ 19 ust. 1 i 4		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu naruszałaby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
5	24.11.2022	-----	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	<b>Żyrówek</b> Działka nr 20 i 24 j.t. 44-1 ZKE, 44-3 KDD	§ 35 ust. 3 i 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Wnioskowane tereny nie są objęte wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, dlatego uwaga jest bezprzedmiotowa. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6.	28.11.2022	-----	Zwiększenie powierzchni zabudowy do 5%	<b>Las Lesznowski</b> Działka nr 1 j.t. 21-6 R1 i 21-2ZL,	§ 26 ust. 4, i 6		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Wnioskowane tereny, na których dopuszcza się zabudowę nie są objęte wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, dlatego uwaga jest bezprzedmiotowa.
7.	28.11.2022	-----	Przesunięcie linii rozgraniczającej terenu zabudowy mieszkaniowej	<b>Żyrówek</b> Działka nr	§ 35 ust. 2 i 3		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Wnioskowane

			jednorodzinnej w kierunku zachodnim	36/1 j.t. 44-2MN i 44-3ZKE						tereny, na których dopuszcza się zabudowę nie są objęte wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, dlatego uwaga jest bezprzedmiotowa. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku doprecyzowuje się obszar wyznaczony w Studium pod zabudowę.
8.	30.11.2022	-----	Zmiana przeznaczenia części działek z zieleni krajobrazowo-ekologicznej na tereny rolnicze.	<b>Żyrówek</b> Działka nr 21/2, 22/2 i 25 j.t. 44-1ZKE	§ 35 ust. 3		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Wnioskowane tereny nie są objęte wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, dlatego uwaga jest bezprzedmiotowa.
9.	30.11.2022	-----	Zmiana przeznaczenia działki z zieleni krajobrazowo-ekologicznej na tereny rolnicze lub wyłączenie działki z mpzp.	<b>Żyrówek</b> Działka nr 18 j.t. 44-3ZKE i 44-3 KDD	§ 35 ust. 3 i 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Wnioskowane tereny nie są objęte wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, dlatego uwaga jest bezprzedmiotowa.
10.	30.11.2022	-----	Wyłączenie działki z mpzp. Zmiana przebiegu drogi 44-3KDD.	<b>Żyrówek</b> Działka nr 18 j.t. 44-3ZKE i 44-3 KDD	§ 35 ust. 3 i 7		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Wnioskowane tereny nie są objęte wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, dlatego uwaga jest bezprzedmiotowa.

----- DANE OSÓB FIZYCZNYCH ZOSTAŁY ZANONIMIZOWANE

Załącznik Nr 15 do uchwały Nr LVII/569/23  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 30 stycznia 2023 r.  
Zalacznik15.xml

**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**