

**Uchwała Nr XLI/384/2014**  
**Rady Gminy Michałowice**  
**z dnia 30 września 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz w wykonaniu uchwały Nr XI/112/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr VI/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
  - 1) od północy, w obrębie Opacz-Kolonia: wzdłuż północnej granicy obrębu geodezyjnego wieś Opacz-Kolonia, wspólnej z północną granicą administracyjną gminy Michałowice;
  - 2) od wschodu, od północy i ponownie od wschodu, w obrębie geodezyjnym Opacz-Kolonia: wzdłuż wschodniej, północnej i ponownie wschodniej granicy obrębu geodezyjnego wieś Opacz-Kolonia, wspólnej z granicami administracyjnymi gminy Michałowice do narożnika działki ewidencyjnej nr 599/25;
  - 3) od południa, w obrębie Opacz-Kolonia: wzdłuż północnej granicy działek ewidencyjnych nr 599/25 i 599/24, następnie w kierunku północnym wzdłuż wschodnich granic działek ewidencyjnych nr 593/17, 593/16 i 593/15, dalej wzdłuż północnej granicy działek ewidencyjnych nr 593/15 i 595/16, następnie w kierunku południowym wzdłuż zachodnich granic działek ewidencyjnych nr 595/16, 595/17, 595/18 i 595/19 do przecięcia z południową granicą obrębu geodezyjnego wieś Opacz-Kolonia, wspólną z południową granicą administracyjną gminy Michałowice i dalej wzdłuż tej granicy do przecięcia z północną linią rozgraniczającą ulicy Irysowej, następnie wzdłuż południowej i wschodniej granicy obrębu geodezyjnego wieś Opacz-Kolonia wspólnej z granicą obrębu Opacz Mała i dalej wzdłuż południowej granicy obrębu geodezyjnego wieś Opacz-Kolonia przebiegającej po północnej granicy ulicy Polnej do przecięcia z granicą obrębu geodezyjnego Michałowice-Osiedle w narożniku działki ewidencyjnej nr 144/6;
  - 4) od południa, w obrębie geodezyjnym Michałowice-Osiedle wzdłuż północnej granicy ulicy Polnej po granicy działki ewidencyjnej nr 45/6 i dalej wzdłuż północno-wschodniej granicy ulicy Raszyńskiej na działce ewidencyjnej nr 288/1;
  - 5) od zachodu, w obrębie geodezyjnym Michałowice-Osiedle: wzdłuż wschodniej granicy ulicy Jesionowej na działce ewidencyjnej nr 1314, dalej w kierunku północnym z przejściem przez teren kolejki WKD i następnie ponownie wzdłuż wschodniej granicy ulicy Jesionowej na działkach ewidencyjnych nr 1255/2 i 1255/1 do południowej granicy Al. Jerozolimskich na działce ewidencyjnej nr 10/6 położonej w obrębie Opacz-Kolonia;
  - 6) ponownie od południa i zachodu, w obrębie geodezyjnym Opacz-Kolonia wzdłuż południowej i zachodniej granicy tego obrębu do przecięcia z jego północną granicą przebiegającą wzdłuż północnej granicy ulicy Bodycha.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz.951, 1445 , 2013 r. poz. 21, 405, 1238,1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768.

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

### **§3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla podcieni;
  - 7) pojedyncze drzewo do zachowania;
  - 8) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych;
  - 9) oznaczenie miejsca lokalizacji kapliczki, pomnika – tablicy pamiątkowej z wydzielonym placem;
  - 10) powierzchnie do specjalnego opracowania posadzki;
  - 11) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV do przebudowy lub skablowania;
  - 12) gazociąg średniego ciśnienia do likwidacji;
  - 13) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 300 mm i 400 mm przebudowany;
  - 14) rowy melioracyjne do przebudowy, przesunięcia lub skanalizowania.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granicę strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU);
  - 2) granicę strefy Z1 obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU);
  - 3) tereny zdrenowane;
  - 4) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 5) ograniczenia wysokości obiektów, urządzeń budowlanych od lotniska im. Chopina w Warszawie;
  - 6) ograniczenia wysokości obiektów, urządzeń budowlanych w zasięgu „powierzchni podejścia” do lotniska im. Chopina w Warszawie.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny, w tym między innymi:
  - 1) przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - 2) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
  - 3) zabezpieczenia akustyczne – wały ziemne, ekrany dźwiękochłonne;
  - 4) rowy melioracyjne skanalizowane.

### **§4.**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

- 6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
  - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
  3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

#### §5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
  - 2) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających drogi, od innych obiektów lub granic działki. O ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
    - a) realizacji elementów termomodernizacji,
    - b) części podziemnych budynków,
    - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne,
    - d) parterowych portierni, kiosków, śmietników,
    - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
    - f) nadbudowy i przebudowy istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, ale niewykraczające poza wyznaczone linie rozgraniczające;
  - 4) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć źródła, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
  - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie tożsame z definicją powierzchni terenu biologicznie czynnej określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
  - 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
  - 9) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby

- pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 10) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
    - a) specjalnych nośników: billboardu, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
    - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
    - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;
  - 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
  - 12) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

#### §6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
  - 3) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
  - 4) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 5) teren usług centrum wsi – oznaczony na rysunku planu symbolem **UU**;
  - 6) tereny usług i produkcji – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
  - 7) teren usług, obiektów produkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P/MN**;
  - 8) tereny wód powierzchniowych: rów U-1, staw – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 9) tereny obsługi komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
  - 10) teren infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
  - 11) tereny komunikacji:
    - a) teren ciągu pieszo-rowerowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
    - b) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
    - c) tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego WKD – oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
    - d) tereny obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-S(IT)**,
    - e) teren drogi publicznej klasy ekspresowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-S**,
    - f) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**,
    - g) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
    - h) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**,
    - i) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;

2. Ustala się, że tereny KD-GP, KD-S, KD-S(IT), KD-Z, KD-L, KD-D, KK oraz 11U są przeznaczone dla inwestycji celów publicznych.

#### §7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Wyznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami : 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9aKD-D, 9bKD-D, 9cKD-D, 9dKD-D, 10aKD-D, 10bKD-D, 10cKD-D, 10dKD-D, 11aKD-D, 11bKD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D oraz teren 11U jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Wyznacza się tereny dróg oznaczonych symbolem 8KD-Z oraz 11KD-L jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-GP i tereny kolei oznaczone symbolem 1KK, 2KK i 3KK oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
6. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-S, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z, 9KD-L, 10KD-L, 1KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 23KD-D i 24KD-D i tereny obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczone symbolem 1KD-S(IT), 2KD-S(IT) i 3KD-S(IT) oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.

#### §8.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, w tym dróg przyległych do granic planu, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3,
  - b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 5 m od granicy drogi wewnętrznej niewyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz nie bliżej niż 4 m od granicy sięgacza,
  - c) wymagana odległość sytuowania nowych budynków od rowu 1WS i stawu 2WS wynosi 3,5 m (zgodnie z rysunkiem planu odległość ta liczona jest od brzegu górnej skarpy stawów),
  - d) wymagana odległość sytuowania budynków i sadzenia drzew od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia, w tym dla gazociągu  $\varnothing$  300 mm,  $\varnothing$  400 mm wynosi 1,5 m,
  - e) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymagana odległość sytuowania zabudowy, sadzenia drzew i krzewów, określa się na 10 m od granicy terenu kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,
  - f) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę oraz rozbudowę ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
  - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowu 1WS i stawu 2WS bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
  - c) wzdłuż dróg KDW lub dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,

- d) nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na odległość określoną w przepisach odrębnych,
  - e) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach w sposób zapewniający dostępność do strony drogi,
  - f) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek,
  - g) zabrania się sytuowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
  - h) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
  - i) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się obowiązek zachowania narożnego trójkątnego ścięcia linii ogrodzeń w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszego niż 5 m x 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz nie mniejszego niż 5 m x 5 m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
  - j) zakazuje się ogrodzeń od strony terenów publicznych z prefabrykowanymi elementami betonowymi (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 3) w zakresie realizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - tablic, o powierzchni informacyjnej do 2 m<sup>2</sup>,
    - tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach i dachach budynków,
    - słupów ogłoszeniowych i sztyków oraz pionowych porożców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
    - tablic o powierzchni do 20 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m na terenach U w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) zakazuje się umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
    - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
    - na ogrodzeniach,
    - na urządzeniach naziemnej infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, itp.,
    - na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,
  - c) reklamy świetlne – posiadające własne wewnętrzne źródło światła, reklamy podświetlane – posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni. Ustala się, że nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane wyłącznie w odległości większej niż 50 m od krawędzi ulicy i 100 m od skrzyżowania ulic,
  - d) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 4) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachów:
- a) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości,
  - b) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamień o jasnych odcieniach, cegła klinkierowa lub silikatowa, drewno, stal nierdzewna lub niebarwione szkło,
  - c) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, dla których ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie parkingów oraz ustala się lokalizację oświetlenia i innych elementów

urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca związanego z tablicą pamiątkową.

#### **§9.**

**W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) zachowanie pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zachowanie i ochronę istniejącego stawu;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i magazynowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
- 5) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych lub do ziemi;
- 7) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 8) w zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej drogi KD-S, zachowanie oznaczonych na rysunku planu wałów ziemnych i ekranów akustycznych pionowych lub poziomych (ekrany akustyczne należy sytuować w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu) oraz nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 9) od dróg KD-L, KD-D, KDW oraz od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 10) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN, MN/U, U/MN do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 11) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach znajdujących się w obszarach o ponadnormatywnym poziomie hałasu w środowisku do czasu uzyskania wymaganych standardów akustycznych;
- 12) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- 14) ustala się zachowanie pomnika – tablicy pamiątkowej i kapliczek przydrożnych zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **§10.**

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 2) oznacza się na rysunku planu pasy technologiczne od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV:

- a) dla linii realizowanej na tzw. słupach leśnych, czyli dla przewodów lokalizowanych po jednej stronie słupa, zgodnie z rysunkiem planu, granicę pasa technologicznego oznacza się w odległości 15 m licząc w poziomie od skrajnego przewodu, czyli 11 m od osi słupa w kierunku północnym i 19 m od osi słupa w kierunku południowym,
  - b) dla linii z przewodami lokalizowanymi symetrycznie po obu stronach słupów, po 19 m w każdą stronę od osi linii,
  - c) realizację obiektów budowlanych w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed polami elektromagnetycznymi oraz z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
  - d) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110 kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
  - e) dopuszczenie po trasie istniejącej linii 110 kV innego rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;
- 3) uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w pasie technologicznym elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV:
- a) po 5 m w obie strony, od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej, zabrania się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu oraz przy realizacji nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) po 1 m od skrajnego przewodu kablowej linii elektroenergetycznej;
- 4) w zagospodarowaniu terenów przyległych do terenów kolejowych (10 m od granicy terenów kolejowych) uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym;
- 5) w obszarze planu w otoczeniu portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego:
- a) obowiązuje uwzględnienie zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów (dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych) nad poziom morza oznaczone na rysunku planu, w tym w „zasięgu powierzchni podejścia” obowiązuje dodatkowe ograniczenie wysokości wszystkich obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 6) w Warszawie ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują następujące wymagania dotyczące budynków:
- a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów,
  - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach,
  - c) w oznaczonej na rysunku planu strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie:
    - zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - d) w oznaczonej na rysunku planu strefie Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,:
    - zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej;
- 7) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala warunki ich ochrony:
- a) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
  - b) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających lub ich skanalizowanie.



## §11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
  - a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych z dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu pod warunkiem sytuowania pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględnić odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
  - b) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
  - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,
  - e) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanej z WUC (Warszawskiego Układu Centralnego) – magistralą wodociągową Ø 1000 mm usytuowaną w korytarzu drogi KD-GP,
  - b) dopuszczenie lokalizowania studni na działkach budowlanych,
  - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu siecią kanalizacji rozdzielczej w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez kolektory: Ø 0,20 m usytuowany w ulicy Polnej i Ø 0,50 m w ulicy Bodycha do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),
  - c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci oraz przepompownie podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-S, KD-GP poprzez zbiorniki retencyjno-odparowywalne,
  - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług do sieci kanalizacji wód opadowych,
  - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg KD-Z, KD-L, KD-D, KD-W: poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne), drenaż lub studnie chłonne deszczowe, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
  - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
  - e) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- f) dopuszczenie zagospodarowywania wód opadowych na działkach budowlanych i na terenach zieleni urządzonej,
  - g) na terenach U, U/P, U/P/MN i KS nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjno-odparowywalnych jako zbiorników naziemnych i podziemnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną za pośrednictwem stacji RPZ 110/15 kV Ursus – Miasto i Pruszków - 2 ulokowanych poza obszarem planu poprzez istniejące w obszarze planu i przyległe do obszaru planu oraz planowany układ napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z istniejących lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15 kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
  - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
  - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii i urządzeń kogeneracji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm i ze stacji redukcyjnej I stopnia Reguły znajdujących się poza obszarem planu,
  - b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) zachowanie w obszarze planu, zasilającego w gaz południową część Warszawy, z gazociągu średniego ciśnienia Ø 400 mm przebiegającego wzdłuż drogi KD-GP oraz zasilającego w gaz Gminę Raszyn gazociągu średniego ciśnienia Ø 300 mm przebiegającego wzdłuż drogi KD-S oraz częściowo przez tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprawienie linii abonenckich,
  - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
  - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem wiatrowni),
  - b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy),
  - c) wykluczenie kominków jako podstawowego źródła ciepła,
  - d) dopuszcza się wspólne źródła ciepła dla grupy obiektów;
- 9) w zakresie gospodarowaniu odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

## §12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy służący bezkolizyjnym powiązaniom zewnętrznym obszaru planu tworzą wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne: drogi ekspresowe KD-S – S2 Południowa Obwodnica Warszawy z węzłem Opacz łącząca się poprzez węzeł Opacz z drogą S8 Salomea – Wolica oraz z węzłem Aleje Jerozolimskie;

- 2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, tworzą wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne:
    - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP – Al. Jerozolimskie poprzez wyznaczone skrzyżowania,
    - b) drogi klasy zbiorczej:
      - 1KD-Z część ulicy Szyszkowej,
      - 2KD-Z część ulicy Rebusowej,
      - 5KD-Z, 6KD-Z i 7KD-Z poprowadzone wiaduktem nad drogą S2 i łączące ulicę Środkową 7KD-L z ulicą Irysovą 20KD-D oraz Targową w Opaczy Małej poza obszarem planu,
      - 5KD-Z, 4KD-Z i 3KD-Z poprowadzone wiaduktem nad drogą S8 i łączące ulicę Środkową 7KD-L z ulicą Szyszkową w Warszawie, poza obszarem planu,
      - 8KD-Z ulica Spisaka doprowadzająca ruch z Warszawy - Ursusa do drogi KD-GP Al. Jerozolimskich,
    - c) drogi klasy lokalnej i dojazdowej:
      - 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L ulica Bodycha,
      - 4KD-L i 5 KD-L ulica Ryżowa,
      - 6KD-L i 7KD-L część ulicy Środkowej,
      - 9KD-L i 10KD-L poprowadzona wiaduktem nad drogą S2 łącząca ulicę Targową i Polną poza obszarem planu, z ulicą Środkową 7KD-L,
      - 8KD-L droga zbierająco-rozprowadzająca wzdłuż KD-S i łącząca tereny poza obszarem planu z częścią ulicy Środkowej 17KD-D,
      - 11KD-L fragment ulicy Polnej;
  - 3) określony w pkt 2 lit. a docelowy układ obsługujący planowane przeznaczenie terenów wymaga przebudowy drogi KD-GP nr 719;
  - 4) układ drogowy obsługujący obszar planu obejmuje:
    - a) drogi zbierająco-rozprowadzające jako drogi dojazdowe 18KD-D, 19KD-D, 23KD-D i 24KD-D wzdłuż terenu KD-S,
    - b) drogę główną ruchu przyspieszonego KD-GP z jezdniami zbierająco-rozprowadzającymi,
    - c) drogi zbiorcze istniejące i realizowane: od 1KD-Z do 8KD-Z,
    - d) drogi lokalne istniejące i realizowane 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L i 11KD-L,
    - e) drogi dojazdowe od 1KD-D do 28KD-D, drogi wewnętrzne od 1KDW do 37KDW;
  - 5) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;
  - 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 7) projekty przebudowy i budowy układu drogowego winny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy ścieżek rowerowych, co najmniej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu;
  - 8) rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego winny uwzględniać potrzeby w zakresie komunikacji pieszej obejmującej chodniki obustronne lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg KD-GP, KD-Z, KD-L i KD-D;
  - 9) oznacza się na rysunku planu przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych, w tym prowadzonych po terenach KP;
  - 10) oznacza się miejsce lokalizacji kładki dla pieszych nad drogą KD-GP;
  - 11) przystanki komunikacji autobusowej należy projektować z uwzględnieniem integracji z komunikacją pieszą.
2. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych;
    - 2) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związanych bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego;
    - 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      - b) usługi handlu – 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - c) handel ekspozycyjny – 20 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - d) markety, galerie handlowe – 50 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- e) obiekty biurowe – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) gastronomia – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
  - g) hotele – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - h) sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt,
  - i) magazyny – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) stacje obsługi samochodów i warsztaty – 5 miejsc do parkowania na jedno stanowisko obsługi,
  - k) usługi oświaty – 5 miejsc do parkowania na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny,
  - l) usługi zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na obiekt,
  - m) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
  - n) usługi inne – 2 miejsca do parkowania na obiekt,
  - o) dla obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 4) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania – parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów

##### §13.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, z usługami jako wbudowanymi lokalami użytkowymi do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Zachowuje się istniejące budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz usługi w oddzielnych budynkach.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej:
    - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt. 1 lit. a i b na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach MN usług oświaty – przedszkoli jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, e i f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 4) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 50%;
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,6;
    - c) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - f) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
    - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
    - i) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków mieszkalnych – kąt nachylenia połaci głównych w zakresie 10°-35°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
      - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 900 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnymi z lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego;
  - 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 5;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
    - b) 12 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
    - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°,
    - d) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach 1MN, 4MN i 6MN obowiązują ustalenia §10 pkt 4 (strefa od WKD);
  - 2) na terenach zdrenowanych: tereny 1MN, 2MN, 3MN, obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 3) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 4) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b;
  - 5) w terenach: 1MN, 4MN, 6MN i 7MN, obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a i b.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od ulicy Polnej przyległej do granic planu oraz z dróg KD-D i KD-W;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej

- nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
- b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z minimalnymi narożnymi ścieżkami granic 5 m x 5 m;
- 3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** w terenach 1MN, 4MN, 6MN i 7MN do czasu likwidacji, przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

#### §14.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U, 39MN/U, 40MN/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe wbudowane lub w oddzielnych budynkach;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, albo w oddzielnych budynkach do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, rzemiosło usługowe, zachowane istniejące obiekty usługowo-produkcyjne, biura.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) na działce budowlanej:
    - a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z usługami lub bez usług,
    - b) albo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług,
    - c) dopuszcza się usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub w oddzielnym budynku,
    - d) dopuszcza się zachowanie budynków z nieuciążliwą produkcją,
    - e) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie 38MN/U dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 na działkach w istniejącej parcelacji o powierzchni nie mniejszej niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) na terenie 39MN/U dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 na działkach w istniejącej parcelacji o powierzchni nie mniejszej niż 195 m<sup>2</sup>;
  - 5) na terenie 40MN/U dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 na działkach w istniejącej parcelacji o powierzchni nie mniejszej niż 240 m<sup>2</sup>;
  - 6) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 7) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
  - 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U usług oświaty – przedszkoli jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - c) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;
  - 9) na terenach 5MN/U i 20MN/U ustala się zachowanie i ochronę kapliczek przydrożnych, jako elementów identyfikacji przestrzennej;
  - 10) na terenie 20MN/U ustala się zachowanie drzewa oznaczonego na rysunku planu.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, c, d, e, f;
  - 2) na terenie 40MN/U wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla podcieni;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury, portierni oraz infrastruktury technicznej;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 5) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
      - na terenach 33MN/U, 34MN/U oraz na ewidencyjnej działce nr 692 w terenie 35MN/U, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
      - w terenie 35MN/U na ewidencyjnej działce nr 693, co najmniej 60%,
      - na terenie 39MN/U i 40MN/U, co najmniej 5%,
      - na pozostałych terenach MN/U co najmniej 40%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy:
      - 1.2 na terenie 9MN/U,
      - 0,8 na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U, 39MN/U, 40MN/U,
    - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
    - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
    - j) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków mieszkalnych – kąt nachylenia połaci głównych w zakresie 10°-35°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
      - dla usług – kąt nachylenia połaci głównych w zakresie 10°-35°,
      - dla usług dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,

- dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 900m<sup>2</sup>;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
- 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt. 6;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej z usługami lub bez usług,
    - b) 15 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek z sięgaczem i nieprzylegających bezpośrednio do dróg;
  - 5) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
- 5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w terenach 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a, c, d i e;
  - 2) w terenach 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 21MN/U, 23MN/U, 24MN/U i 38MN/U obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 (strefa od WKD);
  - 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b;
  - 4) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego oznaczonej na rysunku planu jako strefa Z2, obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i d; teren 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, część terenu 23MN/U, 24MN/U i 27MN/U;
  - 5) na terenach zdrenowanych: w terenach 35MN/U, 34MN/U, 33MN/U, 30MN/U, 29MN/U, 28MN/U, 27MN/U, 26MN/U, 23MN/U i 22MN/U, obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 6) w terenach 34MN/U, 32MN/U, 29MN/U i 28MN/U wokół gazociągu średniego ciśnienia Ø 300mm obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. d;
  - 7) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu hurtowego, stacji paliw oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 8) w terenach: 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 13MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 24MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U i 39MN/U, obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a i b.
- 6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od strony ulicy Polnej przylegającej do obszaru planu, od strony dróg KD-L, KD-D oraz KDW;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
    - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z minimalnymi narożnymi ścieżkami granic 5 m x 5 m;
  - 3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
  - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** w terenach 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 13MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 24MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U i 39MN/U do czasu likwidacji, przebudowy lub



skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a.

9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

#### **§15.**

1. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **1U/MN, 1aU/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7aU/MN, 7bU/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN, 14U/MN, 15U/MN, 16U/MN, 17U/MN, 18U/MN, 19U/MN, 20aU/MN, 20bU/MN, 21U/MN, 22U/MN i 23U/MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, biura, magazyny, składy;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, drogi wewnętrzne, ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi handlu, kioski, rzemiosło usługowe i nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynki z usługami, biurami, budynki magazynów i składów,
    - b) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący albo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
    - c) dopuszcza się lokale mieszkalne wbudowane,
    - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 6) na terenie 10U/MN ustala się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej z towarzyszącymi drzewami jako elementu identyfikacji przestrzennej.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, d, e i f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 4) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) na terenach 4U/MN, 7bU/MN, 8U/MN, 18U/MN, 19U/MN i 20aU/MN minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, a na pozostałych terenach U/MN, co najmniej 20%,
    - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy:
      - 0,6 na terenie 23U/MN,
      - 0,8 na terenie 1U/MN, 1aU/MN, 16U/MN, 17U/MN, 22U/MN,

- 1,2 na terenach 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7aU/MN, 7bMN/U, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN, 14U/MN, 15U/MN, 18U/MN, 19MN/U, 20aU/MN, 20bU/MN i 21U/MN,
  - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
    - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
    - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
  - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
  - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
  - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
  - j) w zakresie geometrii dachów:
    - dla budynków mieszkalnych – kąt nachylenia połaci głównych w zakresie 10°-35°,
    - dla budynków usług, biur, magazynów, składów – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
    - dla budynków usług, biur, magazynów, składów dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
    - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
    - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) usługi handlu:
- a) jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 1aU/MN, 7aU/MN, 7bU/MN, 8U/MN, 18U/MN, 19U/MN, 20aU/MN, 20bU/MN, 21U/MN, 22U/MN, 23U/MN,
  - c) do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 1U/MN, 16U/MN, 17U/MN,
  - d) do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN, 14U/MN, 15U/MN;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt. 6;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
    - b) 15 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenie 1aU/MN, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a, c, d i e;
  - 2) w terenach: 3U/MN 4U/MN, 5U/MN i 6U/MN, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. b, c, d i e;
  - 1) w terenach: 1aU/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7aU/MN, 7bU/MN, 8U/MN, i 23U/MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 (strefa od WKD);
  - 2) na terenach: 15U/MN, 17U/MN, 18U/MN, 19U/MN, 20aU/MN, 20bU/MN, i 21U/MN wokół gazociągu średniego ciśnienia Ø 300 mm obowiązuje ustalenie § 8 pkt 1 lit. d;
  - 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b;

- 4) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego oznaczonym na rysunku planu jako strefa Z2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i d: dotyczy części terenów 3U/MN, 4U/MN, 8U/MN, 9U/MN i 11U/MN oraz terenów 10U/MN, 12U/MN, 13U/MN i 14U/MN;
  - 5) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego oznaczonym na rysunku planu jako strefa Z1, na części terenu 11U/MN, obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i c;
  - 6) na terenach zdrenowanych: 7aU/MN, 7bU/MN, 8U/MN, 9U/MN, 15U/MN, 16U/MN, 17U/MN, 18U/MN, 19U/MN, 20aU/MN i 20bU/MN, obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 7) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów przemysłowych, stacji paliw z wyjątkiem terenu 14U/MN oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 8) w terenach: 1U/MN, 4U/MN, 7aU/MN, 7bU/MN, 8U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 23U/MN, obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a i b.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od strony jezdni zbierająco-rozprowadzających w drodze KD-GP, dróg KD-Z, KD-L, KD-D, ulicy Szyszkowej przyległej do obszaru planu oraz KDW;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
    - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z minimalnymi narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m;
  - 3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
  - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** w terenach: 1U/MN, 4U/MN, 7aU/MN, 7bU/MN, 8U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 23U/MN do czasu likwidacji, przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

## §16.

1. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu **1U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: lokalny ośrodek handlowo-usługowy, biura;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urzędnictwa budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, usługi handlu do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, obiekty małej architektury, ogrody zimowe, rzemiosło usługowe, nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków z usługami i biurami,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 1,5,
  - c) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
    - 15 m dla budynków usług,
    - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
  - f) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
  - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
  - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
  - i) w zakresie geometrii dachów:
    - dla budynków z usługami i biurami, magazynami i składami – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
    - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
    - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500m<sup>2</sup>;
  - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 4;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów przemysłowych, stacji paliw oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
    - a) od strony drogi 1KD-D,
    - b) dopuszcza się dostęp poprzez drogę wewnętrzną niewyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
- 9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

#### **§17.**

- 1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu **2U, 3U, 4U, 5aU, 5bU, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 19U i 20U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, biura;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleni urządzona;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, drogi wewnętrzne, usługi handlu, rzemiosło usługowe i nieuciążliwe rzemiosłu produkcyjne, kioski, obiekty małej architektury, ogrody zimowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na działce budowlanej:
    - a) ustala się lokalizowanie budynków z usługami i biurami,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w ust. 1 na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 6 lit. a, b i c zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, e, f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy:
      - 0,6 na terenach 9U i 10U,
      - 0,8 na terenach 2U, 3U, 4U, 5aU, 5bU, 7U, 8U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U i 17U,
      - 1,2 na terenach 6U, 18U, 20U,
      - 1,5 na terenie 19U,
    - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
    - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
    - j) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków mieszkalnych – kąt nachylenia połaci głównych w zakresie 10°-35°,
      - dla budynków z usługami, biurami – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
      - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 4) usługi handlu:
    - a) do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 8U, 9U, 10U, 17U,
    - b) do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 2U, 4U, 7U, 8U, 9U, 10U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U,
    - c) do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 3U, 5aU, 5bU, 6U, 8U, 19U, 20U;

- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt. 5;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w terenach 7U i 8U napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. a, c, d, e;
  - 2) w terenach 7U, 8U, 12U, 13U i 15U obowiązują ustalenia § 10 pkt. 4 (strefa od WKD);
  - 3) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b;
  - 4) na terenach 16U, 17U i części terenu 15U, 18U, w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego oznaczonym na rysunku planu jako strefa Z1 obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i c;
  - 5) na terenach 11U, 12U, 13U, 14U i 19U oraz części terenu 15U i 18U, w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego oznaczonym na rysunku planu jako strefa Z2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i d;
  - 6) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów przemysłowych, stacji paliw oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 7) w terenach 5aU i 18U, obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a i b.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
    - a) od strony dróg: od strony jezdni zbierająco-rozprowadzających drogi KD-GP, z dróg KD-L, KD-D, ulicy Rebusowej przyległej do obszaru planu oraz KDW,
    - b) ulicy Szyszkowej przyległej do obszaru planu;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
    - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m,
    - c) zakaz wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
  - 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** w terenach 5aU i 18U do czasu likwidacji, przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

#### **§18.**

1. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu **11U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności kultury (świetlica), oświaty, sportu, rekreacji, administracji, plac zabaw dla dzieci;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny, obiekty małej architektury, ogrody zimowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej:
    - a) ustala się budynki z usługami,
    - b) dopuszcza się dwa lokale mieszkalne,
    - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 11U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a , b, f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,8,
    - c) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków usług,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - f) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
    - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
    - i) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków usług – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
      - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 4;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m od strony ulicy Ryżowej i 60m od strony ulicy Bodycha;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 70°-110°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) na terenie 11U, w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, oznaczonym na rysunku planu jako strefa Z2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i d;
  - 2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów przemysłowych, stacji paliw oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od strony dróg 3KD-L oraz 8KD-L;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

### §19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, biura;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa mieszkaniowa, urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, rzemiosło usługowe i nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne, kioski, obiekty małej architektury, ogrody zimowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej:
    - a) ustala się lokalizowanie budynków z usługami, biurami i wbudowanymi lokalami mieszkalnymi,
    - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 na działkach w istniejącej parcelacji o powierzchni nie mniejszej niż 140 m<sup>2</sup>;
  - 3) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) wyznacza się na rysunku planu powierzchnię do specjalnego opracowania posadzki zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6;
  - 5) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni terenu,
    - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
    - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,



- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
  - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
  - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
  - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
  - j) w zakresie geometrii dachów:
    - dla budynków mieszkalnych – kąt nachylenia połaci głównych w zakresie 10°-35°,
    - dla budynków usług, biur – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się
    - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
    - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania;
  - 5) ustala się zachowanie i ochronę pomnika z zielenią urządzoną jako elementu identyfikacji przestrzennej.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 140 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów przemysłowych, stacji paliw oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
    - od strony dróg: 26KD-D, 27KD-D, 33KDW oraz ulicy Jesionowej i ulicy Polnej przyległych do obszaru planu;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez drogi niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
    - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z minimalnymi narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m;
  - 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

## §20.

- 1. Dla terenów usług i produkcji oznaczonych na rysunku planu **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, biura, nieuciążliwa produkcja;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleni urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu, stacje paliw, magazyny, bazy, składy drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na działce budowlanej
    - a) ustala się budynki usług, biur, produkcji, magazynów,
    - b) zachowuje się wbudowane lokale mieszkalne,
    - c) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w ust. 1 na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>
  - 3) zachowuje się usługi biura oraz budynki z produkcją w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, c, f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy:
      - 0,8 na terenie 1U/P,
      - 1,2 na terenach 2U/P, 4U/P,
      - 1,5 na terenach 3U/P, 5U/P, 6U/P i 7U/P,
    - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków usług, magazynów i budynków z produkcją,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
    - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
    - j) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków usług, biur, produkcji, magazynów, składów – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
      - dla usług, biur, magazynów, składów dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
  - 4) usługi handlu:
    - a) do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenie 1U/P,
    - b) do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w terenach 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;

- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt. 5;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b;
  - 2) na części terenu 3U/P oraz na terenach 1U/P, 2U/P, 4U/P i 5U/P w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, oznaczonego na rysunku planu jako strefa Z2, obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i d;
  - 3) na terenach zdrenowanych: teren 7U/P, obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;
  - 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy zagrodowej.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
    - a) teren 1U/P z drogi 4KD-L i 2KDW,
    - b) teren 2UP z drogi 16KD-D,
    - c) teren 3U/P z drogi 5KD-Z i 6KD-Z,
    - d) teren 4U/P z dróg 1KD-Z, 17KD-D, 11KDW,
    - e) teren 5U/P z drogi 4KD-Z,
    - f) teren 6U/P z drogi 7KD-Z,
    - g) teren 7U/P z drogi 7KD-Z, 19KD-D, 20KD-D;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
    - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z minimalnymi narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m,
  - 3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
  - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

## **§21.**

1. Dla terenu usług, obiektów produkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu **U/P/MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, biura, nieuciążliwa produkcja;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody zimowe, wbudowane lokale mieszkalne, usługi handlu, magazyny, bazy, składy, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej:
    - a) budynki usług, biura, budynki z produkcją,

- b) zachowuje się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - c) zachowuje się wbudowane lokale mieszkalne,
  - d) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - e) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w ust. 1 na istniejących działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne oraz usługi w oddzielnych budynkach dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, c, f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie ramp pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
    - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
    - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych, budynków usług, magazynów, budynków z produkcją,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
    - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
    - j) w zakresie geometrii dachów:
      - budynki mieszkalne, budynki usług, biur, produkcji, magazynów, składów – kąt nachylenia połąci głównych do 35°,
      - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane – kąt nachylenia połąci głównych do 10°,
      - dla usług, biur, magazynów, składów dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
      - w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połąci dachu nad rozbudowywaną częścią budynku do kąta nachylenia połąci dachu budynku istniejącego oraz montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
  - 4) usługi handlu:
    - a) jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - b) do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w oddzielnych budynkach;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt. 5;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obowiązują ustalenia § 10 pkt 2 lit. b, c, d, e;
  - 2) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego oznaczonej na rysunku planu jako strefa Z2 obowiązują ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b i d;
  - 3) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: z drogi 3KD-L i 2KDW;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obsługę poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
    - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z minimalnymi narożnymi ścieżkami granic 5 m x 5 m,
    - c) zakaz wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
  - 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

## §22.

1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu **1WS, 2WS i 3WS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych: rów U-1 w terenie 1WS, staw w terenie 2WS, rów w terenie 3WS;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń stanowiąca obudowę biologiczną, urządzona, urządzenia wodne, mostki – przejścia.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) ustala się zachowanie rowów 1WS i 3WS w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
  - 2) ustala się zachowanie i ochronę terenów WS dla funkcji przyrodniczych i odwodnienia terenów;
  - 3) nakazuje się ochronę przed zasypaniem i zanieczyszczeniem terenów WS.
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
  - 1) zakaz lokowania reklam i ogrodzeń;
  - 2) zakaz przekrycia rowów 1WS i 3WS z wyjątkiem przesklepień związanych z realizacją przejść pieszych i pieszo-jezdnych;
  - 3) zakaz zasypywania terenu rowów 1WS i 3WS oraz terenu stawu 2WS;
  - 4) dopuszczenie technicznego umocnienia koryta rowów, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód;
  - 5) dopuszczenie kształtowania brzegów terenów WS.

4. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

obsługa komunikacyjna odpowiednio:

- a) dla terenu 1WS od drogi przyległej od północy poza obszarem planu;
- b) dla terenu 2WS od strony ulicy Polnej przyległej do obszaru planu;
- c) dla terenu 3WS od strony dróg 25KDW i 27KDW.

5. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** nie określa się.

6. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

**§23.**

1. Dla terenów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu **1KS, 2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, stacja obsługi samochodów, usługi, a w szczególności obiekty handlowo-gastronomiczne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, usługi gastronomi, kioski, obiekty małej architektury.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) na działce budowlanej:
  - a) ustala się stacje paliw, stacje obsługi samochodów,
  - b) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 2) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a, b, f;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8 dla terenu 1KS i 1,2 dla terenu 2KS,
  - d) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a, ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
    - 12 m dla budynków usług,
    - dopuszcza się dominantę przestrzenną (eksponowaną część budynku) do 15 m,
    - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz dominanta do 15 m wysokości,
  - f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
  - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3,
  - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
  - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 8 pkt 5,
  - j) w zakresie geometrii dachów:
    - dla budynków budynki usług – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych nie określa się,
    - dla usług dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
    - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;

- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a i b;
  - 2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
    - a) 1KS od strony drogi 8KD-Z i drogi KD-S (Al. Jerozolimskie),
    - b) 2KS od strony drogi KD-S (Al. Jerozolimskie),
    - c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 10%.

#### **§24.**

1. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu **E** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej stacja 15/0,4 kV słupowa lub wewnątrzowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 4) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: 9 m;
  - 5) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
  - 6) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 7) dopuszcza się dachy płaskie.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 6 lit. a, b.
4. **Zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna odpowiednio od drogi 9d KD-D.
5. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1 i pkt 5.
6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### **§25.**

1. Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu **KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo-rowerowa.
2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie**

**dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających KP – zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w poprzek terenów KP.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

## §26.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14aDW, 14bKDW, 15KDW, 16KDW, 17aKDW, 17bKDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, rowy odwadniające, obiekty małej architektury, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą.
2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg KDW zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 1KDW – 5 m z placem do zawracania, 2KDW ul. Ewy (nr 311227W) – zmienna od 5 m do 7 m, 3KDW ul. Makowa (nr 311230W) – 5 m, 4KDW ul. Studzienna (nr 311233W) – zmienna od 5 m do 8 m, 5KDW ul. Malinowa – 5 m z placem do zawracania, 6KDW ul. Daktylowa – 5 m z placem do zawracania, 7KDW ul. Cedrowa – zmienna od 5 m do 8 m z placem do zawracania, 8KDW ul. Sosnowa – 8 m z placem do zawracania, 9KDW ul. Chabrowa i Kąkolowa – 5 m z placem do zawracania, 10KDW – 6 m z placem do zawracania, 11KDW część ul. Środkowej – zmienna od 5 m do 6 m z poszerzeniem na zakręcie, 12KDW – 8 m, 13KDW ul. Żurawia (nr 311233W) – zmienna od 5 m do 6,5 m, 14aKDW – zmienna minimum 8 m, 14bKDW – 8 m, 15KDW ul. Św. Antoniego – zmienna od 5 m do 10 m, 16KDW – 8 m, 17aKDW – 5 m, 17bKDW – 5 m, 18KDW – 5 m, 19KDW – 5 m, 20KDW – 8 m, 21KDW – 5 m, 22KDW – zmienna od 6 m do 11 m, 23KDW ul. Łąkowa (nr 311229W) – zmienna od 5 m do 15 m z placem do zawracania, 24KDW ul. Willowa – zmienna od 6 m do 10 m, 25KDW ul. Mokra (nr 311231W) – zmienna od 5 m do 6 m z placem do zawracania, 26KDW – 5 m, 27KDW ul. Jasna – zmienna od 7 m do 8 m, 28KDW – 6 m, 29KDW – 6 m, 30KDW ul. Grabowa – zmienna od 5 m do 8 m, 31KDW ul. Polnej Róży – 7 m z placem do zawracania, 32KDW przedłużenie ul. Bukowej – 5 m, 33KDW – 9 m, 34KDW ul. Św. Kazimierza – zmienna od 6,5 m do 7 m, 35KDW – 5 m, 36KDW ul. Żwirki i Wigury – zmienna od 6 m do 8 m, 37KDW przedłużenie ul. Kuklińskiego – zmienna od 6 m do 7,5 m;
  - 2) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KDW, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się jezdnie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
  - 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 5) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KDW;
  - 6) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 7) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KDW.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.



6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### § 27.

1. Dla terenów obiektów i urządzeń transportu kolejowego WKD oznaczonego na rysunku planu **1KK, 3KK** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa,
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, przystanki kolejowe, obiekty małej architektury stanowiące element wyposażenia przystanków, parkingi, usługi z zakresu obsługi podróżnych;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z komunikacją kolejową w rejonie przystanku usługi handlu – kioski.
2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się budowę nowych oraz remont, rozbudowę, przebudowę lub wymianę istniejących obiektów i urządzeń kolejowych linii kolejowych, w tym: torowisk i infrastruktury kolejowej;
  - 3) rozwiązania techniczne torowisk kolejowych powinny zapewniać ograniczenie uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające terenów kolejowych;
  - 4) nakazuje się przy przebudowie oraz rozbudowie linii kolejowej stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań;
  - 5) ustala się lokalizację przejść dla pieszych w rejonie przystanku w Michałowicach-Osiedlu chodnikiem wzdłuż ulicy Jesionowej przylegającej do obszaru planu od zachodu;
  - 6) ustala się lokalizację przejść dla pieszych w rejonie przystanku w Opaczy-Kolonii chodnikiem wzdłuż ulicy Ryżowej 4KD-L i 5KD-L;
  - 7) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania usług obsługi podróżnych:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie kiosków lub pawilonów handlowych wyłącznie przy przystankach; w jednym miejscu dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków lub jednego małego pawilonu, przy czym kioski powinny mieć jednakową formę architektoniczną; budynki powinny być sytuowane w odpowiedniej odległości od osi torów, zapewniającej bezpieczeństwo podróżnych,
    - b) powierzchnia zabudowy jednego kiosku nie powinna być większa niż 10 m<sup>2</sup>,
    - c) powierzchnia zabudowy pawilonu handlowego nie powinna być większa niż 20 m<sup>2</sup>.
    - d) powierzchnia zabudowy kiosku lub pawilonu powinna być zwarta, bez przybudówek,
    - e) wysokość kiosku lub pawilonu nie powinna być większa niż 4,5 m,
    - f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, a elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich; dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej; przeszklenie elewacji powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji; dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach; dopuszcza się kolorystykę dachów od brązu poprzez czerwień do szarości,
    - g) dopuszcza się reklamy naścienne o powierzchni informacyjnej do 2 m<sup>2</sup> na jednym kiosku lub pawilonu oraz reklamy na ogrodzeniu o powierzchni informacyjnej do 1 m<sup>2</sup> z wyłączeniem narożnych ściąg linii ogrodzeń i co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę; zakazuje się umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
  - 8) dla ogrodzeń terenów KK obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
  - 9) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na terenie.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### **§ 28.**

1. Dla terenu obiektów i urządzeń transportu kolejowego WKD oznaczonego na rysunku planu **2KK** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury elektroenergetycznej dla obsługi transportu kolejowego – stacja elektroenergetyczna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane garaże budynki gospodarcze, zieleni urządzona.
2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 2) zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów pod warunkiem stosowania odpowiednio, określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1 lit. a i f;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10%,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,6,
    - c) z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5 lit. a ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla istniejącego budynku,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,
    - f) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
    - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 8 pkt 4,
    - h) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynku stacji – kąt nachylenia połaci głównych do 35°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – kąta nachylenia połaci głównych do 15°,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
      - dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnych kątach nachylenia oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 2 dla realizacji miejsc do parkowania.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a i b.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna od drogi 26KDW i 27KDW;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 lit. a.
9. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### **§ 29.**

1. Dla terenów obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej KD-S oznaczonych na rysunku planu **1KD-S(IT), 2KD-S(IT) i 3 KD-S(IT)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi drogi KD-S ze zbiornikami retencyjnymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 2) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
  - 4) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 5) obsadzenia zielenią ułatwiający wkomponowanie terenów w otaczający krajobraz.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### **§30.**

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy ekspresowej „Południowej Obwodnicy Warszawy” „POW” z węzłem „Opacz” i węzłem „Al. Jerozolimskie”, oznaczonego na rysunku planu **KD-S** (droga krajowa S2), ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury stanowiące element wyposażenia dróg;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą; w szczególności magistrala wodociągowa Ø1000 mm, rów U-1, napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne w tym napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, gazociąg średniego ciśnienia Ø 300 mm i Ø 400 mm.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) w terenie KD-S obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu KD-S za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, ruchu pieszych i rowerowego, małej architektury oraz zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
  - 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania wielopoziomowe drogi S2 „Południowej Obwodnicy Warszawy” i S8 „Trasy Salomea-Wolica” w węźle „Opacz”;
  - 4) wyznacza się na rysunku planu węzeł Al. Jerozolimskie (nad drogą wojewódzką nr 719 Warszawa – Żyrardów), o ograniczonej liczbie relacji (zjazd w kierunku Pruszkowa i zjazd w kierunku Lotniska Okęcie);
  - 5) wyznacza się na rysunku planu węzeł „Opacz”- węzeł z planowaną Trasą Salomea-Wolica (S8);

- 6) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających drogi KD- S odpowiednio: od 51 m do 200 m: droga dwujezdniowa o trzech pasach ruchu z pasem dzielącym;
  - 7) wyznacza się na rysunku planu bezkolizyjne powiązania (wiadukty nad S8 w ciągu dróg 3KD-L, 4KD-L i 5KD-L) ulicy Środkowej 7KD-D z ulicą Szyszkową poza obszarem planu;
  - 8) wyznacza się na rysunku planu bezkolizyjne powiązania (wiadukt nad POW w ciągu dróg 5KD-L, 6KD-L i 7KD-L) ulicy Badylarskiej 15KD-D z ulicą Targową poza obszarem planu;
  - 9) wyznacza się na rysunku planu bezkolizyjne powiązania (wiadukt nad POW w ciągu dróg 9KD-L i 10KD-L) łączący ul. Środkową z ulicą Polną –Targową;
  - 10) ustala się połączenie ulicy Jesionowej z ulicą Spisaka 8KD-Z poprzez skrzyżowanie z Al. Jeruzolimskimi;
  - 11) ustala się na rysunku planu bezkolizyjne przejście „kładka dla pieszych” nad Al. Jeruzolimskimi;
  - 12) ogrodzenie terenu oraz odwodnienie zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o lokalizacji drogi krajowej;
  - 13) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych;
  - 14) ochrona przed hałasem terenów przyległych poprzez panelowe ekrany przeciwhałasowe, wały przeciwhałasowe ziemne i ziemno-betonowe obsadzenia zielenią ułatwiającą wkomponowanie drogi w otaczający krajobraz.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
  5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

### §31.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu **KD-GP** (droga wojewódzka nr 719), ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, ścieżki rowerowe, jezdnie zbierająco-rozprowadzające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą, w tym: magistrala wodociągowa Ø 1000 mm, gazociąg średniego ciśnienia Ø 400 mm, jezdnie obsługujące tereny przyległe.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) określa się na rysunku planu zmienną szerokość drogi KD-GP w liniach rozgraniczających: od 48 m do 50 m;
  - 2) ustala się dwie jezdnie z pasem dzielącym, co najmniej 3 pasy ruchu w jednym kierunku o szerokości według parametrów dla drogi głównej ruchu przyspieszonego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 3) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu KD-GP, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
  - 4) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń wewnątrz terenu KD-GP;
  - 5) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 6) obsługa terenów przyległych poprzez jezdnie serwisowe;
  - 7) powiązania z drogą KD-GP poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
  - 8) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** w wysokości: 0,1%.

### §32.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z, 8KD-Z**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, ścieżki rowerowe, chodniki, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zatoki postojowe, infrastruktura techniczna niezwiązana z drogami.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) w terenach 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z i 7KD-Z obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 2) drogi 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z prowadzone wiaduktami nad węzłem Opacz;
  - 3) określa się na rysunku planu szerokość w liniach rozgraniczających dróg KD-Z, odpowiednio:
    - a) 1KD-Z – część ul. Szyszkowej – wyznacza się południową i zachodnią linię rozgraniczającą wraz z pasem terenu od 1 m do 4 m,
    - b) 2KD-Z – część ul. Rebusowej – wyznacza się zachodnią i północną linię rozgraniczającą wraz z pasem terenu o szerokości 7 m,
    - c) 3KD-Z o zmiennej szerokości od 20 m do 21 m,
    - d) 4KD-Z o zmiennej szerokości od 26 m do 40 m,
    - e) 5KD-Z o zmiennej szerokości od 13 m do 38 m,
    - f) 6KD-Z ul. Czysta o zmiennej szerokości od 24 m do 52 m,
    - g) 7KD-Z ul. Czysta o zmiennej szerokości od 12 m do 48 m,
    - h) 8KD-Z ul. Spisaka o zmiennej szerokości od 18,5 m do 19,5 m;
  - 4) dla dróg 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z i 7KD-Z szerokość jezdni zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 5) dla drogi 8KD-Z ustala się jednojezdniowy przekrój drogi oraz, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
  - 7) dopuszcza się odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w linii rozgraniczających dróg KD-Z oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
  - 8) dopuszcza się lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - 9) zakazuje się ogrodzeń wewnątrz terenów KD-Z;
  - 10) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

### §33.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej, ścieżki rowerowe;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą, urządzenia wodne.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) w terenach 8KD-L, 9KD-L i 10KD-L obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 2) drogi 9KD-L i 10KD-L prowadzone wiaduktem nad drogą KD-S;
  - 3) określa się na rysunku planu szerokość dróg KD – L w liniach rozgraniczających, odpowiednio:
    - a) 1KD-L – część ul. Bodycha (nr 311248W) – zmienna szerokość od 6 m do 8,5 m,

- b) 2KD-L– część ul. Bodycha (nr 311248W) – zmienna szerokość od 11 m do 12 m,
  - c) 3KD-L– część ul. Bodycha (nr 311249W) – zmienna szerokość od 11 m do 12 m,
  - d) 4KD-L– część ul. Ryżowej – zmienna szerokość od 10 m do 15 m,
  - e) 5KD-L– część ul. Ryżowej – zmienna szerokość od 12 m do 22 m,
  - f) 6KD-L– część ul. Środkowej (nr 311234W) – zmienna szerokość od 10 m do 13 m,
  - g) 7KD-L– część ul. Środkowej (nr 311234W) – zmienna szerokość od 8 m do 13,5 m,
  - h) 8KD-L– droga wzdłuż drogi KD-S i część ul. Środkowej - zmienna szerokość od 16 m do 38 m,
  - i) 9KD-L– zmienna szerokość od 19,5 m do 39 m,
  - j) 10KD-L– zmienna szerokość do 12 m do 56 m,
  - k) 11KD-L– część ul. Polnej – Targowej (nr 3113W powiatowa) - wyznacza się północną linię rozgraniczającą wraz z pasem terenu do 8,5 m;
- 4) dla dróg 8KD-L, 9KD-L i 10KD-L szerokość jezdni zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 5) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L i 7KD-L oraz, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
  - 7) dopuszcza się odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w linii rozgraniczających dróg KD-L oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
  - 8) zakazuje się ogrodzeń wewnątrz terenów KD-L;
  - 9) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
  - 10) z wyjątkiem dróg 9KD-L i 10KD-L (prowadzonych wiaduktami) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KD-L;
  - 11) z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-L;
  - 12) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 13) ustala się zachowanie i ochronę kapliczki z zielenią urządzoną w terenie 7KD-L jako elementu identyfikacji przestrzennej.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
  5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### §34.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9aKD-D, 9bKD-D, 9cKD-D, 9dKD-D, 10aKD-D, 10bKD-D, 10cKD-D, 10dKD-D, 11aKD-D, 11bKD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) w terenach 1KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 23KD-D i 24KD-D obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 2) określa się na rysunku planu szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających, odpowiednio: 1KD-D – o szerokości 16 m; 2KD-D ul. Jesionowa (nr 310289W) – o zmiennej szerokości od 9,5 m do 10,5 m; 3KD-D – o szerokości 8 m; 4KD-D ul. Mokra (nr 311231W) – o szerokości 10 m; 5KD-D – o szerokości 13 m; 6KD-D – o szerokości 10 m; 7KD-D – o szerokości 7 m; 8KD-D – o zmiennej szerokości od 10 m do 13 m; 9aKD-D część ul. Zachodniej (nr 311235W) – o zmiennej szerokości od 7 m do 8 m; 9bKD-D część ul. Zachodniej (nr 311235W) – o zmiennej szerokości od 7 m do 8 m; 9cKD-D część ul. Zachodniej (nr 311235W) – o szerokości 10 m; 9dKD-D część ul. Zachodniej (nr 311235W) – o zmiennej

- szerokości od 6 m do 10 m; 10aKD-D część ulicy Klonowej (nr 311228W) – o szerokości 8 m; 10bKD-D część ulicy Klonowej (nr 311228W) – o zmiennej szerokości od 8,5 m do 10 m; 10cKD-D część ulicy Klonowej (nr 311228W) – o zmiennej szerokości od 9 m do 10 m; 10d-KD-D część ulicy Klonowej(nr 311228W) – o zmiennej szerokości od 8 m do 10 m, 11aKD-D północna część ul. Centralnej – o zmiennej szerokości od 6 m do 15 m; 11bKD-D południowa część ul. Centralnej – o zmiennej szerokości od 7 m do 12 m; 12KD-D ul. Różana (nr 311232W) – o zmiennej szerokości od 8 m do 15 m; 13KD-D – o szerokości 10 m; 14KD-D ul. Górna – o zmiennej szerokości od 7 m do 10 m; 15KD-D część ul. Badylarskiej (nr 311226W) – o szerokości 10 m; 16KD-D część ul. Środkowej (nr 311233W) – o zmiennej szerokości od 9 m do 18 m z placem do zawracania; 17KD-D część ulicy Środkowej (nr 311233W) – o zmiennej szerokości od 9 m do 10 m; 18KD-D droga zbierająco-rozprowadzająca wzdłuż drogi KD-S, w tym ul. Zofii, o zmiennej szerokości od 13 m do 76 m; 19KD-D droga zbierająco-rozprowadzająca wzdłuż drogi KD-S – o zmiennej szerokości od 2 m do 42 m; 20KD-D część ul. Irysowej – wyznacza się północną linię rozgraniczającą wraz z pasem terenu o szerokości 5 m; 21KD-D – o zmiennej szerokości od 9 m do 10 m; 22KD-D – o szerokości 10 m; 23KD-D-; droga zbierająco-rozprowadzająca wzdłuż drogi KD-S o zmiennej szerokości od 10 m do 33 m; 24KD-D droga zbierająco-rozprowadzająca wzdłuż drogi KD-S – o zmiennej szerokości od 10 m do 50,5 m; 25KD-D ul. Pułkownika Ryszarda Kulińskiego – o zmiennej szerokości od 6 m do 7 m; 26KD-D ul. Bukowa o szerokości 11 m; 27KD-D ul. Jaworowa z placem – o zmiennej szerokości od 9 m do 21 m;
- 3) dla dróg 1KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 23KD-D i 24KD-D szerokość jezdni zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
  - 4) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KD-D oraz, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
  - 6) dopuszcza się odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w linii rozgraniczających dróg KD-D oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
  - 7) zakazuje się ogrodzeń wewnątrz terenów KD-D;
  - 8) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
  - 9) ustala się bezpośrednią obsługę z drogi KD-D;
  - 10) z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-D;
  - 11) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11.
  4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
  5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

##### §35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

##### §36.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Michałowice.

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Michałowice  
Paweł Zacny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/384/2014  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 30 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Michałowice przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia” obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle:

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
I wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 17 czerwca 2013 r. do 15 lipca 2013 r., z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 29 lipca 2013 r.								
II wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 16 maja 2014 r., z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 30 maja 2014 r.								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
<b>I wyłożenie – uwagi zgłoszone do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 17 czerwca 2013 r. do 15 lipca 2013 r.</b>								
1	26-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o dopuszczenie możliwości lokalizowania obiektów z zakresu kultury.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 442/14 i 443/3	16MN/U		+	Uwaga niezasadna – ustalenia planu zgodnie z definicją usług w § 6 ust. 1 pkt 11 nie wykluczają możliwości lokowania usług kultury.



2	26-07-2013	Osoba fizyczna	Dla obszaru ograniczonego ulicami Badylarską, Centralną, Sosnową i granicą Gm. Michałowice nie są trafne ograniczenia przyjęte w § 14 ust. 1 pkt 1, 2, 3 nieprzewidujące możliwości budowy biur, magazynów i składów; teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie węzła Salomea, torów WKD oraz w strefie Z2 obszaru ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego im. F. Chopina. Informuje, iż pomiędzy ul. Badylarską, a drogą ekspresową na terenie m. st. Warszawy powstało już kilka obiektów biurowych i magazynowych.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 442/14 i 443/3	16MN/U		+	Brak możliwości lokalizacji magazynów i składów ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz wymaganą spójność z ustaleniami Studium.
---	------------	----------------	--	---	--------	--	---	--

<b>3</b>	26-07-2013	Osoba fizyczna	Wnioskodawca twierdzi, iż opłaty przewidziane w § 14 ust. 8 projektu planu (wysokość stawki procentowej dla naliczenia tzw. renty planistycznej) zawężają możliwości wykorzystania nieruchomości w stosunku do dotychczasowych i zainwestowaniu po wschodniej stronie ul. Badyłarskiej, znajdującej się już w granicach m. st. Warszawy, a tym samym obniżają wartość nieruchomości.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 442/14 i 443/3	<b>16MN/U</b>			Uwaga nieuwzględniona – stawka procentowa dla ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości należy do dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy. Przyjęta stawka jest ustalona na racjonalnym poziomie 10%. Sporządzenia mpzp stabilizuje możliwość realizacji inwestycji, a na terenie MN/U nie należy spodziewać się obniżenia wartości nieruchomości.
<b>4</b>	24-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę treści zapisu § 14 ust. 3 pkt 5a, dot. wielkości działki 900 m <sup>2</sup> . Proponuje zmniejszenie powierzchni działki do 800 m <sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne z lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego, na terenach skanalizowanych.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 667	<b>34MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – przyjęcie propozycji skutkowałoby zbyt dużym zagęszczeniem zabudowy dla wszystkich terenów MN/U, a w przypadku działki 667 istnieje możliwość dobudowania drugiego lokalu mieszkalnego do istniejącego budynku.

5	22-07-2013	Osoba fizyczna	Składają uwagę, że jako właściciele nieruchomości nie zostali oficjalnie powiadomieni o planach przeprowadzenia drogi, a o planie dowiedzieli się od sąsiadów.	Michałowice dz. ew. nr 1278/1, 1277/2, 1266/2	<b>7MN/U 27KD-D</b>		+	Uwaga niezasadna – ustawowe (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) formy zawiadomień w procedurze planu przewidują wyłącznie ogłoszenia w prasie lokalnej, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń. Warunki te w przypadku mpzp „obszaru wsi Opacz-Kolonia” zostały spełnione.
6	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o uzupełnienie tekstu planu i doprecyzowanie jakie jest możliwe utwardzenie ścieżki rowerowej. Wnosi o ścieżkę gruntową utwardzoną wzdłuż torów, a wzdłuż ulicy – asfaltową, ale nie z kostki Bauma.	ścieżka rowerowa	<b>ścieżka rowerowa</b>		+	Ze względu na dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu rodzaj nawierzchni ścieżek nie jest ustalany w projekcie planu zagospodarowania.
7	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej z 900 m <sup>2</sup> na 600 m <sup>2</sup> .	Opacz- Kolonia dz. ew. nr 686, 689	<b>17U/MN 18bU/MN Aktualnie 21U/MN</b>		+	Ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m <sup>2</sup> naruszałoby ustalenia Studium. Pozostawia się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 900 m <sup>2</sup> .
8	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę opłaty na rzecz Gminy od sprzedanej nieruchomości w gminie z 10% na 1%. (tzw. renta planistyczna, czyli opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze sporządzanym planem).	Opacz- Kolonia dz. ew. nr 686, 689	<b>17U/MN 18bU/MN Aktualnie 21U/MN</b>		+	Uwaga nieuwzględniona – stawka procentowa dla ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości należy do dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy. Przyjęta stawka jest ustalona na racjonalnym poziomie 10%.

<b>9</b>	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej z 900 m <sup>2</sup> na 600 m <sup>2</sup> .	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 686, 689	<b>17U/MN 18bU/MN Aktualnie 21U/MN</b>		<b>+</b>	Ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m <sup>2</sup> naruszałoby ustalenia Studium. Pozostawia się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 900 m <sup>2</sup> .
<b>10</b>	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę opłaty na rzecz Gminy od sprzedanej nieruchomości w gminie z 10% na 1% (tzw. renta planistyczna czyli opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze sporządzanym planem).	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 686, 689	<b>17U/MN 18bU/MN Aktualnie 21U/MN</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – stawka procentowa dla ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości należy do dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy. Przyjęta stawka jest ustalona na racjonalnym poziomie 10%.
<b>11</b>	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej z 900 m <sup>2</sup> na 600 m <sup>2</sup> .	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 686, 689	<b>17U/MN 18bU/MN Aktualnie 21U/MN</b>		<b>+</b>	Ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m <sup>2</sup> naruszałoby ustalenia Studium. Pozostawia się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 900 m <sup>2</sup> .
<b>12</b>	19-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę opłaty na rzecz Gminy od sprzedanej nieruchomości w gminie z 10% na 1% (tzw. renta planistyczna czyli opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze sporządzanym planem).	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 686, 689	<b>17U/MN 18bU/MN Aktualnie 21U/MN</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – stawka procentowa dla ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości należy do dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy. Przyjęta stawka jest ustalona na racjonalnym poziomie 10%.
<b>13</b>	22-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia całej działki na mieszkaniową z możliwością podziału działki.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 693	<b>U/US (§ 19) Aktualnie § 14 34MN/U, 2WS</b>		<b>+</b>	Pozostawia się teren stawu jako teren 2WS.

<b>14</b>	11-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rezygnację z wyznaczenia drogi 26KDW.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 114/2 163/14 163/15 163/16 163/17	<b>4MN 26KDW Aktualnie 4MN i 3WS</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – rezygnuje się z wyznaczenia drogi 26KDW, ale pozostawia się rów 3WS ze względu na konieczność zabezpieczenia tego rowu pełniącego ważne funkcje odwadniające.
<b>15</b>	11-07-2013	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na 19 m pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, ponieważ w tym pasie istnieje zabudowa oraz na linię zabudowy o szer. 5 m od drogi 23KD-D.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 114/2 163/14 163/15 163/16 163/17	<b>8MN/U 23KD-D Aktualnie 1aU/MN i 37KDW</b>		<b>+</b>	Pozostawia się ustalony zasięg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na 19 m od osi linii. W mpzp uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Od drogi 37KDW ustalono minimalną linię zabudowy w odległości 5 m, ponieważ wynika to z uwzględnienia wymaganej odległości od osi skrajnego toru WKD.
<b>16</b>	18-07-2013	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na 19 m pas technologiczny od linii 110 kV, gdyż uniemożliwia to zabudowę działki.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 368 i 608/2	<b>4U/MN</b>		<b>+</b>	Pozostawia się ustalony zasięg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na 19 m od osi linii. W mpzp uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
<b>17</b>	18-07-2013	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na 19 m pas technologiczny od linii 110 kV, gdyż uniemożliwia to zabudowę działki. Oświadcza, że posiada indywidualną opinie RWE o zmniejszeniu strefy na 13,3 m. Wnosi o dopisanie zmniejszenia strefy w uzgodnieniu z właścicielem sieci.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 608/1	<b>4U/MN</b>		<b>+</b>	Pozostawia się ustalony zasięg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na 19 m od osi linii. W mpzp uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Uzgodnienie z RWE jest uzgodnieniem terminowym i nie może być uwzględnione w mpzp. Proponowane ustalenia są niezgodne z dopuszczalnym zakresem stanowienia planu.

<b>18</b>	17-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o przebudowę lub skablowanie linii średniego napięcia 15 kV przebiegającej przez obszar działki.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 692	<b>36MN/U Aktualnie 35MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – w projekcie planu ustalono przeniesienie lub skablowanie linii.
<b>19</b>	17-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmniejszenie powierzchni minimalnej działki z 900 m <sup>2</sup> do 600 m <sup>2</sup> .	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 692	<b>36MN/U Aktualnie 35MN/U</b>		<b>+</b>	Ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m <sup>2</sup> naruszałoby ustalenia Studium. Pozostawia się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 900 m <sup>2</sup> .
<b>20</b>	17-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę opłaty na rzecz Gminy od sprzedanej nieruchomości w gminie z 10% na 1% (tzw. renta planistyczna czyli opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze sporządzaniem planem).	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 692	<b>36MN/U Aktualnie 35MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – stawka procentowa dla ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości należy do dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy. Przyjęta stawka jest ustalona na racjonalnym poziomie 10%.
<b>21</b>	12-07-2013	Mieszkańcy ul. Akacjowej w Opacz-Kolonii	Wnoszą o rezygnację z usług handlu w oddzielnych budynkach do 400 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży na terenie 19MN/U i 20MN/U w obszarach przy ulicy Akacjowej (ustalenie §14 ust. 1 pkt 3) ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz funkcję ul. Akacjowej jako ciągu pieszo-jezdnego.	Opacz-Kolonia po obu stronach ul. Akacjowej	<b>19MN/U 20MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – ustalenie zgodne ze Studium. Tereny przylegają do ulicy Środkowej, która zapewnia odpowiednią obsługę komunikacyjną. Ulica Akacjowa 12KD-D o szerokości 10 m spełnia parametry drogi dojazdowej publicznej, a 5 m szerokość jezdni spełnia parametry jezdni na drodze publicznej. W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących organizacji ruchu, jako niedopuszczalnej formy ustaleń w akcie prawa miejscowego.

<b>22</b>	12-07-2013	Mieszkańcy ul. Akacjowej w Opacz-Kolonii	Wnoszą o zmianę ustalenia §14 ust. 1 pkt 3 – „jako chaotyczne i nielogicznie skonstruowanego, dającego możliwości różnorodnej interpretacji w zależności od sytuacji i doraźnych potrzeb”.	Opacz-Kolonia po obu stronach ul. Akacjowej	<b>19MN/U 20MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – w tekście planu uwzględnia się ustalenia obowiązującego Studium.
<b>23</b>	12-07-2013	Mieszkańcy ul. Akacjowej w Opacz-Kolonii	Wnoszą o zmianę ustaleń § 14 ust. 1 pkt 3 poprzez dodanie po słowach „albo w oddzielnych budynkach do 400 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży” słów: „z wyłączeniem ul. Akacjowej”.	Opacz-Kolonia po obu stronach ul. Akacjowej	<b>19MN/U 20MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – zaproponowane sformułowanie jest zgodne z ustaleniami planu – zakaz zabudowy na terenach dróg publicznych.
<b>24</b>	10-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o skorygowanie odległości linii zabudowy od torów WKD z 10 m na 9 m, zgodnie z otrzymaną decyzją o pozwoleniu na budowę.	dz. ew. 161/5 obręb 8	<b>4MN</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – ustalenia planu dotyczą tylko nowej zabudowy. Nie zmieniają praw nabytych w przeszłości. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają na formułowanie odstępstw od obowiązujących przepisów odrębnych.
<b>25</b>	05-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o uwzględnienie wysokości budynku na 12,14 m zgodnie z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy	Michałowice dz. ew. nr 1334	<b>42MN/U Aktualnie 40MN/U i UU</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – ustalenia planu dotyczą tylko nowej zabudowy. Mppz nie zmienia praw nabytych.

26	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o wykreślenie z projektu planu ustaleń § 12 ust. 3 pkt 3, w brzmieniu "dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy". Zdanie wnoszącego uwagę: „ustalenie to będzie powodem wielu nieporozumień i niesnasek między sąsiadami”.	Uwaga do ustaleń ogólnych planu	Ustalenia planu Aktualnie § 12 ust. 3 pkt 4		+	Uwaga nieuwzględniona – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego w planie miejscowym ustala się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy. Sprawy zacielenia budynków są wyjaśniane na etapie pozwolenia na budowę.
27	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę ustalenia planu w sprawie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z brzmienia „ustalono na poziomie 10%” na „nie więcej niż np. 10%”.	Uwaga do ustaleń ogólnych planu	Ustalenia planu		+	Uwaga nieuwzględniona – ustalenia zgodne z dopuszczalnym zakresem stanowienia planu. Zgodnie z ustaleniami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy określić % opłaty, a nie dopuszczalny przedział dla tej opłaty. Nie może być zapisu „nie więcej niż”.
28	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rezygnację z planowanej drogi dojazdowej 18KD-D na działce nr 716/56.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/24 i 716/56	<b>29MN/U</b> <b>18KD-D</b> <b>Aktualnie</b> <b>21KD-D</b> <b>17U/MN</b>		+	Uwaga nieuwzględniona – droga niezbędna dla obsługi komunikacyjnej całego obszaru i zapewnienie dostępu do drogi 10KD-L.



<b>29</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi, iż nikt nie powiadomił zgłaszającego uwagę o przeznaczeniu części dz. ew. nr 716/24 i 716/56 pod drogę.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/24 i 716/56	<b>29MN/U 18KD-D Aktualnie 21KD-D 17U/MN</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procedurze planu przewiduje się wyłącznie ogłoszenia w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń. Warunki te w przypadku mpzp „Obszaru wsi Opacz-Kolonia” zostały spełnione.
<b>30</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o usunięcie planowanej drogi dojazdowej 18KD-D z działki nr 716/56.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>18KD-D Aktualnie 21KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – droga niezbędna dla obsługi komunikacyjnej całego obszaru i zapewnienia dostępu do drogi 10KD-L.
<b>31</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o uzupełnienie w ustaleniach planu dla drogi 18 KD-D chodnika oraz skanalizowania terenu.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>18KD-D Aktualnie 21KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – w planie miejscowym nie ustala się szczegółowych parametrów technicznych przekroju ulicy.

32	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi, iż zgodnie z „Projektem zagospodarowania” zmuszona będzie odsunąć ogrodzenie o 5 m od drogi, co w przypadku działki 716/20, która otoczona będzie z trzech stron drogami, spowoduje znaczną utratę jej powierzchni. (...). Wnosi o wykonanie w przyszłości, przez Gminę, na dz. ew. nr 716/20 w pasie 5 m pomiędzy jezdnią, a ogrodzeniem obecnie niezaprojektowanych rowów odwadniających odprowadzających wody opadowe i roztopowe, chodników oraz kanalizacji. Wnosi o wykup działki ew. nr 716/20 na cele publiczne Gminy Michałowice.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/20,	<b>29MN/U</b> <b>Aktualnie</b> <b>16MN/U</b>		+	Uwaga niezasadna – linie rozgraniczające drogi 18KD-D, aktualnie 21 KD-D, zostały ustalone wzdłuż granicy działki ew. nr 716/56. Na rysunku planu, na działce ew. nr 716/20, 5 m od linii rozgraniczającej działki ew. 716/56 (droga 21 KD-D) ustalona jest nieprzekraczalna linia zabudowy. Odwodnienie terenu planowane jest kompleksowo dla całego obszaru planu. Plan miejscowy nie reguluje spraw wykupu działek.
33	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o nieustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ponieważ nie zgadza się na wymuszenie realizacji ogrodzenia w tej linii. Nie zgadza się na oddanie Gminie do użytkowania tego pasa z działki ew. nr 716/20, za który będzie płacić podatek.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/20,	<b>29MN/U</b> <b>Aktualnie</b> <b>16MN/U</b>		+	Uwaga niezasadna – linie rozgraniczające drogi 18KD-D, aktualnie 21KD-D, zostały ustalone po granicy działki ew. nr 716/56. Na rysunku planu 5 m od tej linii rozgraniczającej ustalona jest nieprzekraczalna linia zabudowy, a nie linie dla sytuowania ogrodzeń. Linie zabudowy odsuwa się od granicy z drogami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

<b>34</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o uzupełnienie ustaleń planu i zaprojektowanie zjazdów na działki ew. nr 716/20 i 716/22 z nowo zaprojektowanej drogi 18KD-D.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/20,	<b>Aktualnie droga 21 KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – droga 21 KD-D będzie obsługiwała przylegające działki. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym w mpzp nie reguluje się spraw zjazdów z drogi. Zgoda na zjazd i dostęp do drogi regulowana jest to w procesie podstępowania administracyjnego przy pozwoleniu na budowę.
<b>35</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rozwiązanie, na etapie projektu planu, problemu przebudowy sieci drenarskiej istniejącej na działkach. Ustalenie w § 10 pkt. 7a jest niewystarczające, ponieważ do czasu przebudowy tej sieci nie można na działkach nr 716/20, 716/22 i 716/28 budować. Dysponowanie działkami nr 716/20, 716/22 i 716/28 jest całkowicie ograniczone.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/20, 716/22 716/28	<b>29MN/U i 30MN/U Aktualnie 16MN/U 17MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – w planie miejscowym nie określa się terminów realizacji inwestycji, ani osób, które te inwestycje będą realizowały. Przebudowa lub likwidacja drenażu melioracyjnego realizowana jest w postępowaniu administracyjnym przy pozwoleniu na budowę, a nie ustaleniami planu.
<b>36</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi, iż nikt nie powiadomił zgłaszającej uwagę o przeznaczeniu dz. ew. nr 716/56 pod drogę	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>18KD-D Aktualnie 21KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procedurze planu przewiduje się wyłącznie ogłoszenia w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń. Warunki te w przypadku mpzp „Obszaru wsi Opacz-Kolonia” zostały spełnione.

<b>37</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów 1U/P/MN oraz 1U/MN na teren MN/U – zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, a nie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, ponieważ na tym terenie prowadzona jest uciążliwa produkcja.	Michałowice dz. ew. nr 1260/2 1265/2	<b>1U/P/MN 1U/MN Aktualnie 1U/MN</b>		<b>+</b>	Nie ustala się zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Teren w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. Ustala się usługi, biura, magazyny, składy i dopuszcza zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z mpzp działalność na terenie U/MN nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.
<b>38</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rezygnację z projektowania drogi 18KD-D, która otoczy działki 716/45 i 716/47 z trzech stron.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/45 i 716/47 716/56	<b>28MN/U 18KD-D Aktualnie 21KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – działki ew. 716/45 i 716/47 nie przylegają do drogi 18KD-D (aktualnie 21KD-D) planowanej na działce ew. 716/56. Na działce ew. nr 549/6 przylegającej od wschodu nie projektuje się żadnej drogi.
<b>39</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rezygnację z projektowania drogi 18KD-D na dz. ew. nr 716/56.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>18KD-D Aktualnie 21KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – droga niezbędna dla obsługi komunikacyjnej całego obszaru i zapewnienia dostępu do drogi 10KD-L.

<b>40</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rozwiązanie problemu występowania na działkach gazociągu średniego ciśnienia Ø 300 mm i sieci drenarskiej.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/45 i 716/47 716/56	<b>A28MN/U</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – w planie miejscowym nie określa się terminów realizacji inwestycji, ani osób, które te inwestycje będą realizowały. Przebudowa lub likwidacja drenażu melioracyjnego realizowana jest w postępowaniu administracyjnym przy pozwoleniu na budowę, a nie ustaleniami planu. Istniejący gazociąg średniego ciśnienia zasilający obszar planu i, tranzytem, sąsiednie tereny nie jest przewidziany do likwidacji (odpowiednie opinie operatorów sieci). Pas terenu strefy kontrolowanej tego gazociągu wynosi 3 m. Nie wywołuje więc nadmiernych ograniczeń.
<b>41</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi, iż nikt nie powiadomił zgłaszającej uwagę o przeznaczeniu dz. ew. nr 716/56 pod drogę	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>28MN/U 18KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procedurze planu przewiduje się wyłącznie ogłoszenia w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń. Warunki te w przypadku mpzp „Obszaru wsi Opacz-Kolonia” zostały spełnione.
<b>42</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o rezygnację z projektowania drogi 18KD-D na dz. ew. nr 716/56.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>18KD-D Aktualnie 21 KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga nieuwzględniona – droga niezbędna dla obsługi komunikacyjnej całego obszaru i zapewnienie dostępu do drogi 10KD-L.

<b>43</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi, iż nikt nie powiadomił zgłaszającej uwagę o przeznaczeniu dz. ew. nr 716/56 pod drogę.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 716/56	<b>18KD-D Aktualnie 21 KD-D</b>		<b>+</b>	Uwaga niezasadna – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procedurze planu przewiduje się wyłącznie ogłoszenia w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń. Warunki te w przypadku mpzp „Obszaru wsi Opacz-Kolonia” zostały spełnione.
<b>44</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów 1U/P/MN oraz 1U/MN na teren MN/U – zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, a nie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, ponieważ na tym terenie prowadzona jest uciążliwa produkcja.	Michałowice dz. ew. nr 1260/2 1265/2	<b>1U/P/MN 1U/MN Aktualnie 1U/MN</b>		<b>+</b>	Nie ustala się zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Ustala się usługi, biura, magazyny, składy i dopuszcza zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z mpzp działalność na terenie U/MN nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.
<b>45</b>	29-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów 1U/P/MN oraz 1U/MN na teren MN/U – zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, a nie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.	Michałowice dz. ew. nr 1260/2 1265/2	<b>1U/P/MN Aktualnie 1U/MN</b>		<b>+</b>	Nie ustala się zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Teren w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. Ustala się usługi, biura, magazyny, składy i dopuszcza zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z mpzp działalność na terenie U/MN nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.

46	28-07-2013	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów 1U/P/MN oraz 1U/MN na teren MN/U ze względu na uciążliwość działalności prowadzoną na tych terenach.	Michałowice dz. ew. nr 1260/2 1265/2	1U/P/MN 1U/MN Aktualnie 1U/MN		+	Nie ustala się zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Teren w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. Ustala się usługi, biura, magazyny, składy i dopuszcza zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z mpzp działalność na terenie U/MN nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.
<b>II wyłożenie - uwagi zgłoszone do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 16 maja 2014 r.</b>								
47	02-06-2014 (data stempla pocztowego: 30-05-2014)	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów 15U i 16U na MN/U. Składająca uwagę podnosi, że obok są tereny przeznaczone pod zabudowę MN/U, że przeznaczenie terenów 15U i 16U wyłącznie na usługi jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań Gminy Michałowice.	Opacz-Kolonia dz. ew. nr 623	15U, 16U		+	Uwaga nieuwzględniona – do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w terminie od 21.12.2013 r. do 14.01.2014 r. do przeznaczenia działki ew. nr 623 nie zgłoszono uwag. Uwaga nie może być uwzględniona ze względu na ograniczony zakres problematyki w obszarze planu ponownie wyłożonym do wglądu publicznego. Uwaga nie może być również uwzględniona, ponieważ działka ew. nr 623 położona jest w strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W obszarze tym: - zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, - zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej,

							<p>mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.</p> <p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszar, na którym znajduje się działka ew. nr 623 oznaczony jest symbolem MU, ale z uwarunkowaniami wynikającymi ze strefy ograniczonego użytkowania lotniska Chopina w Warszawie.</p> <p><b>Str. 178 Studium pkt 15.3</b></p> <p>Uciążliwości hałasu i wibracji w Obszarach problemowych, ustalono: „przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić uciążliwości związane z hałasem od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie; uszczegółowić zakazy i zalecenia w obszarach zagrożenia hałasem lotniska OOU (obszaru ograniczonego użytkowania) i M (ograniczeń zabudowy mieszkaniowej); <b>zasięgi obszarów wskazano na załączniku graficznym Studium – zał. C6</b>”.</p> <p>Nie stwierdza się niezgodności ustaleń planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---



**Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/384/2014  
Rady Gminy Michałowice z  
z dnia 30 września 2014 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.**

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz - Kolonia” obejmującym tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz - Kolonia i Michałowice – Osiedle, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmują:
  - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym m.in.: prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
  - 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod takie funkcje oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§ 2.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1 ust. 2, odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Michałowice uchwała się w uchwale budżetowej.

#### § 4.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą:
  - 1) z budżetu gminy;
  - 2) poprzez budżet gminy współfinansowany środkami zewnętrznymi, w szczególności z:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych;
  - 3) poprzez budżet gminy współfinansowany przez inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. nr 123 poz. 858 z późn. zm.) na podstawie zapisów Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Michałowice:
  - 1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
  - 2) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków na nieprzeznaczonych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach.
4. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).