

UCHWAŁA NR XXII/608/2019
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Buchnika

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309 i 1571), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr LXIV/2001/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika, po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.²⁾) Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: granica administracyjna m. st. Warszawy na odcinku od północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 60/5 z obrębu 4-01-25 do północno-wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej;
- 2) od północnego-wschodu: północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Modlińskiej do północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Aluzyjnej;
- 3) od południowego-wschodu: północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Aluzyjnej do północnej granicy Kanału Henrykowskiego, północna granica Kanału Henrykowskiego do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 125 z obrębu 4-01-27;
- 4) od zachodu: północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116 z obrębu 4-01-27, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr:126, 125, 124, 123, 104, 90, 121 z obrębu 4-01-24 do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 120/2 z obrębu 4-01-24, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 120/2, 120/1 z obrębu 4-01-24

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 130 poz. 871, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413 oraz z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901, z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133, z 2015 r. poz. 43, 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890, z 2016 r. poz. 904, 961, 1250,1579, z 2017 r. poz. 730, 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544, 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1815.

²⁾ Zmiany w Studium wprowadzone zostały uchwałami: Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą Nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.

do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr: 46/20 z obrębem 4-01-25, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 46/20, 16/2, 60/4 z obrębem 4-01-25, północno-wschodnia i wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 60/5 z obrębem 4-01-25 do granicy administracyjnej m. st. Warszawy.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz remont obiektu;
- 3) istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub posiadające w dniu wejścia w życie ustaleń planu ostateczną decyzję pozwolenia na budowę;
- 4) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczających terenu, bez

- uwzględnienia: balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów ocieplenia oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi – należy przez to rozumieć linie zabudowy nieprzekraczalne, w obrębie których dopuszcza się sytuowanie w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi, takich jak np. garaże, budynki gospodarcze, magazynowe, itp;
 - 6) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględnienia: wycofań stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia;
 - 7) meblach miejskich – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulicy, takie jak np.: budka telefoniczna, infomat, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kiosk, kosz na śmieci, pojemnik do selektywnej zbiórki odpadów, ławka, parkometr, stojak na rowery, toaleta publiczna, maszt flagowy, zegar i inne;
 - 8) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości obejmujące obszar m.st. Warszawy oraz elementy wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp;
 - 9) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia; modernizacją może być przebudowa, remont; za modernizację nie uważa się nadbudowy i rozbudowy obiektu;
 - 10) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania;
 - 11) przestrzeniach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem. Przykładami przestrzeni publicznie dostępnych są np. drogi publiczne, tereny zieleni urządzonej;
 - 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w planie, przy czym dopuszczony sposób zagospodarowania terenu lub funkcja zabudowy zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce, z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży;
 - 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce, z wyłączeniem garaży podziemnych;
 - 14) systemie NCS (Natural Color System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności.

Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

- 15) szyldzie zbiorczym – należy przez to rozumieć zwartą kompozycję szyldów o ujednoczonych wymiarach i usytuowanych w równych odstępach od siebie na wspólnym nośniku; każdy element szyldu zbiorczego musi dotyczyć innego podmiotu prowadzącego działalność;
- 16) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 17) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby i ziemi, emisji pól elektromagnetycznych poza lokalem lub terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; za usługi nieuciążliwe nie uważa się działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 19) usługach publicznych - należy przez to rozumieć działalność usługową służącą interesom ogółu, świadczoną przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;
- 20) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć dopuszczoną najmniejszą wyrażoną procentowo wielkość określoną jako stosunek powierzchni biologicznie czynnej na działce lub terenie odpowiednio do powierzchni całkowitej działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 21) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce, mierzonych w obrysie zewnętrznym, do powierzchni całkowitej działki;
- 22) wskaźniku minimalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce, mierzonych w obrysie zewnętrznym, do powierzchni całkowitej działki;
- 23) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą, w których realizowane są usługi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie a nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi i ze słownikiem języka polskiego.

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

- 1) granice i linie rozgraniczające:

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu, w tym klasyfikacja funkcjonalno-techniczna ulic;
 - 3) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy określone w tabelach przypisanych poszczególnym terenom:
 - a) poz. A – numer porządkowy terenu,
 - b) poz. B – oznaczenie literowe przeznaczenia terenu,
 - c) poz. 1 – wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) poz. 2 – wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) poz. 3 – maksymalna wysokość zabudowy (w metrach),
 - f) poz. 4 – maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki;
 - 4) elementy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy:
 - obowiązujące,
 - nieprzekraczalne,
 - nieprzekraczalne dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) miejsca dopuszczalnej lokalizacji sztyldów zbiorczych,
 - c) oś widokowa;
 - 5) elementy zieleni:
 - a) rejon projektowanych rzędów drzew,
 - b) grupy drzew istniejące do zachowania,
 - c) drzewa istniejące do zachowania;
 - 6) infrastruktura techniczna: gazociąg wysokiego ciśnienia projektowany;
 - 7) ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej KZ-A;
 - 8) systemy komunikacji:
 - a) droga rowerowa,
 - b) nawierzchnia żwirowa;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) granice strefy kontrolowanej istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) granice strefy oddziaływania istniejącej nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV,
 - c) granice strefy bezpieczeństwa istniejącego rurociągu produktów naftowych,
 - d) granica strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej;
 - 10) oznaczenia inne: wymiarowanie (m).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;

- 2) teren zabudowy usług publicznych i zieleni parkowej, oznaczony symbolem UP/ZP;
- 3) teren obiektów sakralnych, oznaczony symbolem U-KS;
- 4) teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni parkowej, oznaczony symbolem U/MN/ZP;
- 5) tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 8) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem I-K;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 10) tereny wód powierzchniowych i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem W/ZP;
- 11) teren lasów, oznaczony symbolem ZL;
- 12) teren ciągu pieszego KP;
- 13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KD-GP (droga klasy głównej ruchu przyspieszonego), KD-L (drogi klasy lokalnej) i KD-D (drogi klasy dojazdowej).

2. Wyznacza się, jako tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny zieleni urządzonej ZP, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 2) teren zabudowy usług publicznych i zieleni parkowej UP/ZP, jako teren przeznaczony pod budowę i utrzymywanie szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych oraz jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 3) tereny wód powierzchniowych i zieleni urządzonej W/ZP, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania publicznie dostępnych samorządowych parków oraz jako tereny przeznaczone do budowy i obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
- 4) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej I-K, jako teren przeznaczony do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) tereny dróg publicznych KD-GP, KD-L i KD-D, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) teren ciągu pieszego KP, jako teren przeznaczony pod publicznie dostępny ciąg pieszy.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach niewymienionych w ust. 2 na warunkach określonych w planie, w szczególności dotyczy to realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyznacza się:
 - a) tereny zabudowy ograniczone liniami zabudowy, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny komunikacji oraz tereny lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 2) wyznacza się linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne określające zasady lokalizowania budynków w obrębie terenów;
- 3) wyznacza się oś widokową, zgodnie z rysunkiem planu, na osi widokowej zakazuje się lokalizowania obiektów przesłaniających, w szczególności: urządzeń reklamowych, zieleni wyższej niż 1 m oraz obiektów i budynków tymczasowych;
- 4) określa się zasady kształtowania zieleni w przestrzeniach publicznie dostępnych oraz powiązań pomiędzy terenami zieleni zgodnie z ustaleniami §6;

5) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury na 3 m.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1) dopuszczenie realizacji ogrodzeń poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi, a także ogradzanie działek wydzielonych w ich granicach, tak aby ogrodzenia nie zamykały możliwości dojazdu w przypadku pożaru lub innych sytuacji awaryjnych;
- 2) zakazuje się poprzecznego dzielenia ogrodzeniami terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KD i ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa ruchu takich jak barierki ochronne i podobne;
- 3) zakazuje się dzielenia ogrodzeniami terenów ZP, ZL i W/ZP z wyłączeniem ogrodzeń miejsc zabaw dla dzieci, boisk i urządzeń sportowych oraz urządzeń technicznych wymagających odpowiedniego ogrodzenia zgodnego z przepisami szczególnymi;
- 4) nie uważa się za ogrodzenia obiektów takich jak pachołki, słupki, donice z zielenią, tymczasowe ogrodzenia ogródków kawiarnianych, wygradzenia zieleni urządzonej o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m lub urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu, a także żywopłoty o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w miejscu projektowanych bram wjazdowych i w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. w głąb działki maksymalnie o 1 m i przy zachowaniu kątów widoczności - narożnych ścieżek linii ogrodzeń przy skrzyżowaniach - po przekątnej kwadratu o długości boku 5 m;
- 7) ogrodzenia muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
 - a) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
 - b) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,
 - c) w cokołach z wyłączeniem ogrodzeń od strony ul. Modlińskiej należy przewidzieć stosowanie przejść ekologicznych dla drobnej zwierzyny, w formie otworów przy powierzchni terenu, o średnicy min. 15 cm rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm,
 - d) łączna powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu nie może stanowić mniej niż 60% ich powierzchni,
 - e) dopuszcza się stosowania jako ogrodzenia żywopłotów;

3. Ustala się następujące zasady rozmieszczenia tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych na elewacjach budynków i budowli wyłącznie na terenach U i U/MN; na terenach U/MN/ZP, UP/ZP, U-KS, U/MN/ZP i MN dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklam, z wyjątkiem:
 - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca o średnicy do 1,6 m, wysokości do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości 4,7 m, służących do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam w rejonie przystanków komunikacji miejskiej - w odległości do 30 m od znaku D15 (przystanek autobusowy),
 - b) szyldów zbiorczych w rejonie ul. Modlińskiej w miejscach wskazanych na rysunku planu;

- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz w miejscach przesłaniających charakterystyczne widoki na te obiekty,
 - b) na terenach, ogrodzeniach i obiektach urzędów administracji rządowej i samorządowej oraz obiektów sakralnych,
 - c) na balustradach balkonów i tarasów;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i istniejącego oznakowania MSI oraz w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - c) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych i na urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - d) na terenach ZP, ZL, W/ZP a także na ich ogrodzeniach,
 - e) w szpalerach drzew, w zasięgu ich koron oraz w sposób powodujący pogarszanie ich warunków wegetacyjnych,
 - f) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 5) ustala się zasady lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków i budowli:
 - a) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków o funkcji usługowej i handlowej,
 - b) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany oraz nie mogą być umieszczane bliżej niż 120 cm od elementów oznakowania MSI,
 - c) umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ścianie możliwe jest pod warunkiem dostosowania ich formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
 - d) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni ściany, na której jest ona umieszczona,
 - e) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w formie ażurowego logotypu firmy w obrębie wyższych kondygnacji przy ograniczeniu jej wielkości zgodnie z lit.d,
 - f) zakazuje się urządzeń reklamowych semaforowych;
- 6) ustala się zasady lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na wiatrach przystankowych komunikacji miejskiej:
 - a) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych tablic reklamowych, również o ekspozycji elektronicznej o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m², zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na dachu wiaty;
- 7) ustala się zasady lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na kioskach:
 - a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, zajmujących nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej ścian kiosku, w tym maksymalnie 2 tablic reklamowych z wewnętrznym źródłem światła i o jednostkowej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²,
 - b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na dachu

- kiosku, jak również wystających poza obrys budynku o więcej niż 15 cm,
- c) maksymalna wysokość tablic reklamowych umieszczonych na attyce nie może przekraczać jej wysokości;
- 8) maksymalna wysokość tablic reklamowych umieszczonych na attyce nie może przekraczać jej wysokości:
- a) kompozycja i wielkość szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku oraz przekroju drogi,
 - b) szyldy nie mogą przesłaniać otworów okiennych,
 - c) szyldy należy umieszczać w obrębie kondygnacji parteru a ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10% powierzchni ściany w obrysie parteru; wielkość pojedynczego szyldu nie powinna przekraczać powierzchni 2,5 m²,
 - d) dopuszcza się lokalizację szyldów semaforowych wyłącznie wzdłuż ul. Modlińskiej, wysięg szyldów nie może przekroczyć 80 cm; na każde 20 m długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
 - e) na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków zakazuje się umieszczania szyldów semaforowych z wyjątkiem form o historycznych odniesieniach właściwych dla obszaru lub obiektu,
 - f) szyldy bannerowe należy umieszczać wyłącznie okazjonalnie, na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- 9) dopuszcza się lokalizowania znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji;
- 10) zakazuje się lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o zmiennych treściach – ekspozycja dynamiczna.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na rysunku planu wskazuje się lokalizację obiektów - pomników przyrody, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych - drzewa wraz z 15 metrową strefą ochronną wokół nich:
 - a) ul. Stasinek 19 - 3 dęby szypułkowe,
 - b) ul. Stasinek 19 - 2 dęby szypułkowe;
- 2) na rysunku planu wskazuje się granice Systemu Przyrodniczego Warszawy oraz znajdujące się poza obszarem planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) dla terenów 1W/ZP, 2W/ZP i 3W/ZP, stanowiących główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami Systemu Przyrodniczego Warszawy, ustala się:
 - a) uzupełnienia zieleni poprzez nasadzenia drzew i krzewów, zwłaszcza ozdobnych,
 - b) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
 - c) wprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności wskazanych na rysunku planu drzew istniejących do zachowania i grup drzew istniejących do zachowania. Ich usunięcie może nastąpić na warunkach przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zasady odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi:
 - a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 6) ustala się zasady ochrony istniejących zasobów wodnych, w tym wód gruntowych,

- oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:
- a) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do Kanału Henrykowskiego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - b) nakazuje się podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
 - c) zasady odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków i z terenów utwardzonych dróg publicznych oraz zasady retencji wód opadowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - d) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz realizacji obiektów, które mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 7) nakazuje się zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 8) dla ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
- a) ustala się kwalifikację terenów w zakresie zapewnienia standardów akustycznych dla terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów,
 - b) nakazuje się przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska,
 - c) w strefach potencjalnych uciążliwości od ponadlokalnej trasy komunikacyjnej o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej (1KD-G) na odcinkach gdzie brak jest ekranów akustycznych, wskazanych na rysunku planu:
 - zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz nowej zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali,
 - dopuszcza się realizację funkcji usługowych i biurowych przy czym dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nakazuje się stosowanie przeciwhałasowych rozwiązań projektowych i zabezpieczeń technicznych,
 - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zastrzeżeniem zastosowania w budynkach rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych zapewniających w pomieszczeniach standard akustyczny wymagany przepisami odrębnymi (np. odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarka okienna i drzwiowa o podwyższonej izolacyjności, odpowiednie rozplanowanie pomieszczeń),
- 9) zasady ochrony obszaru przed zanieczyszczeniami powietrza: określa się zasady realizacji systemu ciepłowniczego zgodnie z §14 pkt 6;
- 10) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami gruntu: określa się w planie zasady gospodarki odpadami według §14 pkt 10;
- 11) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 12) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 13) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 14) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu obszarów

- narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 15) na rysunku planu oznacza się, w granicach terenów MN, obszary użytków leśnych (obszary mają powierzchnię poniżej 0,1 ha).

§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
 - a) ustala się ochronę przebiegu ulicy Stasinek,
 - b) wyznacza się wzdłuż Kanału Henrykowskiego tereny W/ZP w celu jego ochrony (kanał położony poza obszarem planu, wzdłuż jego południowej granicy);
- 2) wskazuje się obiekt położony przy ul. Stasinek 19 – dwór, wpisany do rejestru zabytków pod nr 887, decyzją z dnia 28.01.1976 r;
- 3) obiekt wskazany w pkt 2, oznaczony na rysunku planu, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ustala się ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), wskazanych na rysunku planu:
 - a) obiekty należące do dawnego zespołu dworskiego w Buchniku położonego przy ul. Stasinek 19: park, budynek wozowni i altana,
 - b) dom przy ul. N. Gąsiorowskiej 14 (ID 2106),
 - c) dom przy ul. Głównej 16 (ID 2107),
 - d) dom przy ul. Głównej 22 (ID 2108),
 - e) dom przy ul. Łanowej 1 (ID 2109);
- 5) dla obiektów wskazanych w pkt 4, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) dla obiektu wskazanego w lit.a:
 - ustala się zachowanie rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - ustala się zachowanie zabytkowego układu parku oraz kompozycji układów zieleni,
 - b) dla obiektów wskazanych w lit.b-e:
 - nakazuje się zachowanie obiektów, stosowanie jednolitej stonowanej kolorystyki na elewacjach, dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem zachowania pierwotnego materiału, formy, kształtu i podziałów,
 - zakazuje się zmiany cech architektonicznych budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak: bryła, dach, balkony i balustrady, stolarka, materiały elewacyjne, podział elewacji, detale architektoniczne i elementy elewacji takie jak boniowanie, gzymsy, cokoły, obramienia okien, okładziny elewacyjne,
 - zakazuje się rozbudowy obiektów,
 - dopuszcza się remont budynków pod warunkiem: zachowania skali i gabarytu budynków, zachowania oryginalnych osi kompozycyjnych elewacji, rytmu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien dla całego budynku, zachowania oryginalnego kąta nachylenia połaci dachowej i oryginalnego materiału pokrycia dachu,
 - zakazuje się docieplania ścian elewacyjnych od strony zewnętrznej,
- 6) nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej, stanowisk archeologicznych ani miejsc pamięci narodowej podlegających ochronie z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie;
- 7) wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A tj. strefy ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego obejmującej zespół

dworski z parkiem w Buchniku, dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru:

- a) pełna ochrona zabudowy (gabarytów, ukształtowania brył, charakterystycznych cech architektury, wielkości i rytmu otworów),
 - b) zachowanie rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) zachowanie zabytkowego układu parku i ogrodu oraz kompozycji układów zieleni,
 - d) uczynienie wnętrz parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi, wyeksponowanie głównych osi kompozycyjnych,
 - e) indywidualne projektowanie nawierzchni utwardzonych z użyciem materiałów naturalnych lub innych nawierzchniowych o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
 - f) uzupełnienia kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna - w oparciu o wyniki analiz konserwatorskich, zgodnie z zachowaniem swoistych cech zespołu;
- 8) aktualizacje dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują niezależnie od zapisów w planie, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznie dostępnych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznie dostępnymi są:
 - a) teren zabudowy usług publicznych i zieleni parkowej UP/ZP,
 - b) tereny zieleni urządzonej ZP,
 - c) tereny wód powierzchniowych i zieleni urządzonej W/ZP,
 - d) teren ciągu pieszego KP,
 - e) teren drogi ponadlokalnej KD-GP,
 - f) tereny dróg lokalnych: KD-L,
 - g) tereny dróg dojazdowych: KD-D;
- 2) nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nakazuje się dostosowanie oraz zapewnienie dostępności budynków publicznych i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) ustala się następujące zasady lokalizowania kiosków:
 - a) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej – maksimum 2 kioski, o wymiarach maksimum 4x4 m i wysokości do 3,5 m, w odległości do 30 m od znaku D15 (przystanek autobusowy),
 - b) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej.

§ 9. 1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów, przy uwzględnieniu powierzchni całkowitej zabudowy, jako sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem §10 pkt 5;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się linie zabudowy:

- 1) dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy lub jej części zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu.

3. Ustala się materiały i kolorystykę elewacji:

1) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką;

2) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding.;

3) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

1) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów; obowiązuje jeden kąt nachylenia połaci dla wszystkich elementów dachu budynku, z wyłączeniem lokalizacji gdzie zastosowanie różnych kątów nachylenia połaci np. dla lukarn ma uzasadnienie historyczne;

2) nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachu w kolorze klasycznej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni) oraz stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów płaskich;

3) dopuszcza się lokalizację słonecznych paneli energetycznych na dachach płaskich bez ograniczeń, na dachach skośnych w płaszczyźnie dachu.

5. Dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowy istniejącej zabudowy, w tym niespełniającej ustaleń planu, pod warunkiem zachowania dotychczasowych gabarytów i formy zabudowy istniejących budynków lub przystosowania do parametrów technicznych i form zabudowy ustalonych planem.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w strefach uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia §6 pkt 8 lit.c;

2) w granicach strefy oddziaływania istniejącej nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV, które określa się na 30,0 m licząc od osi linii i wskazuje na rysunku planu:

a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi w terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 (15 m z każdej strony gazociągu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania stałych składów i magazynów, lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu;

4) w granicach strefy bezpieczeństwa wzdłuż istniejącego rurociągu produktów naftowych (6 m z każdej strony rurociągu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności strefa bezpieczeństwa, jako pas dostępu do rurociągu,

powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów, itp. Dopuszcza się budowę drogi rowerowej o nawierzchni rozbieralnej lub szutrowej w odległości min. 2 m od rurociągu;

- 5) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniczego urządzenia naziemnego, na obszarze objętym planem wysokość obiektów budowlanych nie może być wyższa niż 40 m nad poziom terenu, ograniczenia te nie dotyczą istniejących konstrukcji wsporczych nadziemnej linii elektroenergetycznej 400kV.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - na rysunku planu wskazuje się granice obszaru znajdującego się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu MW: 900 m²,
 - b) dla terenów MN i U/MN: 500 m²,
 - c) dla terenów U, UP/ZP, U-KS: 800 m²,
 - d) dla terenu U/MN/ZP: 20000 m²,
 - e) dla terenu I-K: 200 m²,
 - f) dla terenów ZP: 500 m²,
 - g) dla terenów pozostałych: 10 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 1 m, w tym:
 - a) dla terenu MW: 20 m,
 - b) dla terenów MN i U/MN: 11 m,
 - c) dla terenów U, UP/ZP i U-KS: 20 m,
 - d) dla terenu U/MN/ZP: 100 m,
 - e) dla terenu I-K: 8 m,
 - f) dla terenów ZP: 10 m,
 - g) dla terenów pozostałych: 1 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

2. Zasady ustalone w ust.1 pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - a) ulica Modlińska (1KD-GP) stanowi powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu,
 - b) ulice: Przyrzecze (1KD-L odcinek „a” i „b”) i N. Gąsiorowskiej (2KD-L odcinek „a” i „b”) stanowią system powiązań lokalnych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie tras komunikacji autobusowej w drogach: Modlińskiej (1KD-GP), Przyrzecze (1KD-L odcinek „a” i „b”), N. Gąsiorowskiej (2KD-L odcinek „a” i „b”) i Głównej (3KD-L); rejon lokalizacji przystanków

- autobusowych wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
- 2) ustala się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działek budowlanych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych (strefa przedmieść III), z zastrzeżeniem pkt 5 i 6:
 - a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji - na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków:
 - minimum 25 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - minimum 5 miejsc do parkowania dla rowerów i nie mniej niż 5 miejsc na obiekt,
 - b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu - na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków:
 - minimum 30 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - minimum 10 miejsc do parkowania dla rowerów i nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - c) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu gastronomii - na 100 miejsc konsumpcyjnych:
 - minimum 25 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - minimum 10 miejsc do parkowania dla rowerów i nie mniej niż 5 miejsc na obiekt,
 - d) dla budynków i pomieszczeń z zakresu: nauki i szkolnictwa (w tym m.in. szkoły, przedszkola, żłobki) - na 100 miejsc dydaktycznych:
 - minimum 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 2 na obiekt, realizowane jako ogólnodostępne,
 - minimum 50 miejsc do parkowania dla rowerów dla szkół i 5 miejsc do parkowania dla przedszkoli,
 - e) dla obiektów z zakresu ochrony zdrowia:
 - dla szpitali - na 100 łóżek minimum 60 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i minimum 20 miejsc do parkowania dla rowerów,
 - dla przychodni publicznych i niepublicznych - na 10 gabinetów minimum 14 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych jednak nie mniej niż 2 na obiekt oraz minimum 3 miejsca do parkowania dla rowerów i nie mniej niż 6 miejsc na obiekt,
 - f) dla obiektów kultu religijnego - na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń:
 - minimum 30 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - minimum 3 miejsca do parkowania dla rowerów ale nie mniej niż 10 miejsc na obiekt,
 - g) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - na jeden lokal mieszkalny nie mniej niż 2 miejsca do parkowania; w zabudowie zorganizowanej (osiedla) 10% miejsc należy zapewnić jako ogólnodostępne;
 - 3) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennosc do 20% miejsc dla funkcji, dla których szczytowe zapotrzebowania na miejsca postojowe występują w różnych porach tygodnia lub doby;
 - 4) na parkingach dla samochodów osobowych, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przewidzieć stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości:
 - a) dla terenów zabudowy usługowej – co najmniej 4% miejsc, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
 - b) dla terenów dróg publicznych KD - w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w obrębie dróg publicznych, dla terenu 1UP/ZP dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenach przyległych do terenu dróg publicznych;
- 6) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania na terenach ZP, W/ZP i ZL. Na terenie 4ZP dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania tylko w granicach strefy oddziaływania linii 400kV, w odległości nie mniejszej niż 18 m od osi linii;
- 7) dla terenów 2U, 3U, 4U i 1UP/ZP dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w granicach pasa technologicznego linii 400kV, w odległości nie mniejszej niż 18 m od osi linii;
- 8) w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:
 - a) ustala się lokalizację dróg rowerowych w ulicy Modlińskiej (1KD-GP) oraz w terenach 1ZP, 2ZP i 3ZP,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, o ile pozwalają na to parametry techniczne drogi i nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych w terenach W/ZP,
 - d) dla dróg rowerowych należy stosować nawierzchnie gładkie bezspoinowe, z zastrzeżeniem ustaleń §10 pkt 4 dla dróg rowerowych realizowanych wzdłuż istniejącego rurociągu produktów naftowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację publicznych stacji Warszawskiego Roweru Miejskiego;
- 9) ustala się minimalną szerokość drogi wewnętrznej (KDW) na:
 - a) 6 m dla drogi stanowiącej dojazd maksymalnie do 4 działek,
 - b) 8 m dla drogi stanowiącej dojazd do więcej niż 4 działek.

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

- 1) w zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej a także ich remont, budowę, przebudowę lub rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu i miasta,
 - b) ustala się przebieg infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych; w przypadku braku możliwości realizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się jej lokalizowanie poza tymi terenami, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej średnicy min. 50 mm; źródłem zaopatrzenia w wodę dla obszaru są istniejące przewody wodociągowe DN200/150 w ul. Modlińskiej oraz DN150 w ulicach Przyrzecze i Szawelskiej,
 - b) dopuszcza się użytkowanie istniejących podziemnych ujęć wody w sposób dotychczasowy wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących, do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia w wodę; po podłączeniu obiektów do miejskiej sieci wodociągowej, ujęcia wód podziemnych nakazuje się zlikwidować lub zachować jako awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę,

- c) zakazuje się realizacji indywidualnych lub lokalnych ujęć wody za wyjątkiem ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów służby zdrowia oraz obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, po rozbudowie sieci kanalizacyjnej w systemie grawitacyjno-pompowym przewodami o średnicy min. 60 mm; głównym odbiornikiem ścieków z obszaru planu jest istniejący kanał sanitarny Ø0,40 m w ulicy Aluzyjnej,
 - b) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) nakazuje się wyposażenie obiektów usługowych w odpowiednie urządzenia separujące lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy,
 - d) zakazuje się budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - e) ustala się realizację pompowni ścieków sanitarnych na terenie II-K,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych, podziemnych przepompowni ścieków na całym obszarze planu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) dla obiektów istniejących dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy,
 - b) nakazuje się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów U/MN/ZP, ZP, W/ZP i ZL oraz z obiektów zrealizowanych na tych terenach bezpośrednio do ziemi,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie na terenach zieleni urządzonej ZP i W/ZP obiektów infrastruktury technicznej takich jak pompownie wód opadowych i zbiorniki retencyjne,
 - d) dla terenów pozostałych nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania poprzez wprowadzenie do ziemi. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.e, ich odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, Kanału Henrykowskiego lub kanalizacji deszczowej,
 - e) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, przed odprowadzeniem do ziemi, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej; średnica nowoprojektowanej sieci gazowej min. 32 mm,
 - b) dopuszcza się zachowanie oraz odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz wskazuje lokalizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia; dla strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ustalenia §10 pkt 4;
- 6) w zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczych, w tym lokalnych oraz z urządzeń zasilanych z sieci gazowej,
 - b) na potrzeby wytwarzania ciepła i zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracyjnych lub lokalnych urządzeń grzewczych opartych na paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska, w tym przechowywanych w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia,

- c) zakazuje się stosowania nowych systemów grzewczych opartych o paliwa stałe oraz energię wiatru,
 - d) na potrzeby ogrzewania, chłodzenia pomieszczeń, przygotowania ciepłej wody dopuszcza się instalowanie urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania sieci gazowej;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej, według przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz dopuszcza się lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących i podziemnych, lokalizowanych na terenie działek inwestycji lub na działkach wydzielonych,
 - c) dopuszcza się zachowanie, remont oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii 400 kV na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - d) dopuszcza się użytkowanie, remont i przebudowę istniejących nadziemnych linii elektroenergetycznych do czasu ich skablowania oraz ustala się, z zastrzeżeniem lit.c, realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii lub urządzeniach kogeneracyjnych oraz produkcję lub dostawę energii elektrycznej z pojazdów czasowo przyłączanych do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się w obrębie miejsc do parkowania budowę stacji ładowania pojazdów do czasowego rozłączonego przyłączania pojazdów;
- 8) w zakresie rurociągu produktów naftowych dopuszcza się zachowanie, remont oraz odbudowę i przebudowę istniejącego rurociągu; dla strefy bezpieczeństwa rurociągu obowiązują ustalenia §10 pkt 4;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:
- a) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, według przepisów odrębnych,
 - b) zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i z ustaleniami planu w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 10) w zakresie usuwania odpadów:
- a) nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów, wytworzonych na terenie objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - b) dalsze gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Do czasu realizacji inwestycji docelowych dopuszcza się zagospodarowanie terenów nieurządzonych i niezabudowanych zielenią niską.

3. Dopuszcza się wyłącznie modernizację obiektów niezgodnych z ustaleniami planu pod względem funkcji, usytuowania względem linii zabudowy lub parametrów.

4. Zakazuje się, z zastrzeżeniem ust.5, lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych

związanych z wykonywaniem prac budowlanych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

5. Na terenach KD dopuszcza się realizację kiosków, wiat przystankowych, ogródków kawiarnianych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez.

6. Na terenach ZP zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych, placów składowych.

§ 16. Dla wszystkich terenów, z wyłączeniem terenów UP/ZP, ZP, W/ZP, ZL, KP i KD, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne i linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie jej zachowanie i modernizację,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, w tym:
 - dla budynków usługowych 11 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 9 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 50%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10,
 - k) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) dla terenu 1U ustala się lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem terenu U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, z zastrzeżeniem lit.d,
 - d) w przypadku lokalizacji funkcji chronionych teren zalicza się odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "terenów domów opieki społecznej", dla usług oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży";
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) dla terenów 1U i 4U, w zasięgu uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych ustala się zagospodarowanie zgodnie z §6 pkt 8c,
 - c) w zasięgu strefy oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd:
 - dla terenu 1U od strony ulic Ciechanowskiej (11KD-D), Stasinek (1bKD-D) i jezdni serwisowej ul. Modlińskiej (1KD-GP),
 - dla terenu 2U od strony ulic Łanowej (3cKD-D), Ciechanowskiej (11KD-D) i Przyrzecze (1KD-L odcinek „a” i „b”),
 - dla terenów 3U i 4U od strony ulic N. Gąsiorowskiej (12KD-D), Ciechanowskiej (11KD-D) i Przyrzecze (1bKD-L),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2 - 4 i 7; ustala się, że miejsca postojowe muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami §15.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1UP/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych z zakresu usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury i zdrowia i zieleni parkowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne i nieprzekraczalne dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, w tym:
 - dla budynków usługowych 11 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 9 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 50%,
 - f) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - g) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - h) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - i) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10,
 - j) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem terenu UP/ZP nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) w przypadku lokalizacji funkcji chronionych teren zalicza się odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "terenów domów opieki społecznej", dla usług oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży jak dla "terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży";

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu strefy oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic Ciechanowskiej (11KD-D), Łanowej (3cKD-D) i Przyrzecze (1KD-L),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2 - 5 i 7; dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w granicach strefy oddziaływania linii 400 kV w odległości min. 18 m od osi linii,
 - c) ustala się, że miejsca postojowe muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami §15.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U-KS:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren obiektów sakralnych,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe z zakresu kultury, gastronomii, oświaty i zdrowia, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu domów parafialnych i zakonnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, w tym:
 - dla budynków usługowych 12 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 10 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 30%,
 - f) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - g) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - h) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - i) zakazuje się umieszczania nośników tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - j) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren U-KS zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulicy Łącznej (4KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2 - 4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami §15.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U/MN/ZP:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni parkowej - zachowanie istniejącego zespołu dworsko-parkowego;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 i 5:
 - a) ustala się zachowanie rozplanowania założenia, osi i powiązań widokowych, zachowanie zabytkowego układu parku, uczytelnienie wnętrza parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi, wyeksponowanie głównych osi kompozycyjnych,
 - b) linie zabudowy obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) parametry zagospodarowania działki:
 - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,02, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,03,
 - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 80%,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 2%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - e) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej: 42-45o, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - g) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - h) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) wskazuje się lokalizację obiektów - pomników przyrody, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych - drzewa wraz z 15 metrową strefą ochronną wokół nich: 2 dęby szypułkowe,
 - b) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem terenu U/MN/ZP teren zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: ul. Stasinek 19 - dwór, nr rej. 887, wpis 28.01.1976 r., dla którego obowiązują ustalenia §7 pkt 3,
 - b) wskazuje się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): obiekty należące do dawnego zespołu dworskiego w Buchniku położonego przy ul. Stasinek 19: park, budynek wozowni i altana; dla parku obowiązują ustalenia §7 pkt 5 lit.a, dla wozowni i altany obowiązują ustalenia §7 pkt 5 lit.b,
 - c) dla strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A - strefy ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego - obowiązują ustalenia §7 pkt 7;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulicy Stasinek (1aKD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2 - 4 i 7;
 - 8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami §15.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U/MN i 2U/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem §6 pkt 8 lit.c;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 8 m,
 - wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 40%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenie terenu zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10,
 - k) dla obiektów usługowych dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny U/MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu 2U/MN wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), dla którego obowiązują ustalenia §7 pkt 5 lit.b: dom przy ul. Głównej 22 (ID 2108);
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 1;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony:
 - dla terenu 1U/MN ulic Przyrzecze (1bKD-L), Głównej (3KD-L) i jezdni serwisowej ul. Modlińskiej (1KD-GP),
 - dla terenu 2U/MN ulic H. Jędrzejowskiego (9KD-D), N. Gąsiorowskiej (2aKD-L), Głównej (3KD-L) i jezdni serwisowej ul. Modlińskiej (1KD-GP),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7,
 - c) ustala się, że miejsca postojowe dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
 - 8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3U/MN:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem §6 pkt 8 lit.c;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,

- b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,2,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, w tym:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 40%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenie terenu zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10,
 - k) dla obiektów usługowych dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny U/MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 1;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic H. Jędrzejowskiego (9KD-D), ul. Aluzyjnej (poza obszarem planu) i ul. Modlińskiej (1KD-GP) – zjazdy istniejące,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7,
 - c) ustala się, że miejsca postojowe dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
 - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4U/MN:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 8 m,
 - wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,

- i) ogrodzenie terenu zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
- j) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10,
- k) dla obiektów usługowych dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny U/MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ul. Głównej (13bKD-D) i N. Gąsiorowskiej (2aKD-L),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7,
 - c) ustala się, że miejsca postojowe dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5U/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem §6 pkt 8 lit.c;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 10 m,
 - wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 50%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenie terenu zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 1-5 i 8-10,
 - k) dla obiektów usługowych dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny U/MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych ustala się

- zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 1;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic Ciechanowskiej (11KD-D) i Stasinek (1bKD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7,
 - c) ustala się, że miejsca postojowe dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
 - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe tylko w postaci lokali wbudowanych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 35%,
 - f) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - g) dach wielospadowy (w tym mansardowy) lub dwuspadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki; dopuszcza się dach płaski i mansardowy, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - h) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - i) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren MW zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), dla którego obowiązują ustalenia §7 pkt 5 lit.b: dom przy ul. Głównej 16 (ID 2107);
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd: od strony ulic Głównej (13bKD-D) i N. Gąsiorowskiej (2aKD-L),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN, 4MN i 5MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla istniejącej zabudowy związanej z małymi gospodarstwami ogrodnictwami dopuszcza się wyłącznie jej zachowanie i modernizację,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,25,
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 60%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 8 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - k) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) ustala się lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) dla terenów 4MN i 5MN w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 3,
 - c) dla terenu 1MN w zasięgu strefy bezpieczeństwa wzdłuż istniejącego rurociągu produktów naftowych ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic:
 - dla terenów 1MN i 5MN od strony ulicy Stasinek (1bKD-D),
 - dla terenu 4MN od strony ulic Stasinek (1bKD-D), Łanowej (3aKD-D) i Ruciańskiej (2KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MN:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla istniejącej zabudowy związanej z małymi gospodarstwami ogrodnictwami dopuszcza się wyłącznie jej zachowanie i modernizację,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01, wskaźnik maksymalnej

- intensywności zabudowy - 0,7,
- e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
- dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 7 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 30%,
- h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
- i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
- j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
- k) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) ustala się lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu strefy bezpieczeństwa wzdłuż istniejącego rurociągu produktów naftowych ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od strony ulicy Stasinek (1KD-D odcinek „a” i „b”),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
- a) zabudowa w formie budynków wolnostojących,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla istniejącej zabudowy związanej z małymi gospodarstwami ogrodniczymi dopuszcza się wyłącznie jej zachowanie i modernizację,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4,
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 70%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 7 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,

- k) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 3;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic: Łanowej (3aKD-D) i Ruciańskiej (2KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6MN i 7MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 7 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) dla terenu 7MN ustala się lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zasięgu strefy oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 2,
 - b) dla terenu 6MN w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 3,
 - c) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od strony ulic:
 - dla terenu 6MN od strony ulic: Ruciańskiej (2KD-D), Łanowej (3bKD-D) i Ciechanowskiej (11KD-D),
 - dla terenu 7MN od strony ulic: Stasinek (1bKD-D), Ruciańskiej, Łanowej (3bKD-D) i Ciechanowskiej(11KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącego punktu zbierania surowców wtórnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
- a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla istniejącej zabudowy związanej z małymi gospodarstwami ogrodniczymi dopuszcza się wyłącznie jej zachowanie i modernizację,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny: 0,4,
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 70%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 11 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 9 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 25%,
 - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - k) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od strony od strony ulic Przyrzecze (1aKD-L) i Szawelskiej (10KD-D),
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek 18/1 i 18/2 z obr. 4-01-26 poprzez teren 1KP,
 - c) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9MN, 10MN, 11MN, 15MN i 16MN:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
- a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 7 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połąci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) - teren 9MN, dom przy ul. Łanowej 1 - dla którego obowiązują ustalenia §7 pkt 5 lit.b;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od strony ulic:
 - dla terenu 9MN od strony ulic: Przyrzecze (1KD-L odcinek „a” i „b”), Łanowej (3dKD-D), Landwarowskiej (6KD-D) i Szawelskiej (10KD-D),
 - dla terenu 10MN od strony ulic: Przyrzecze (1bKD-L), Łanowej (3dKD-D), Landwarowskiej (6KD-D) i Łącznej (4KD-D),
 - dla terenu 11MN od strony ulic: Głównej (13aKD-D), Mławskiej (5aKD-D), Landwarowskiej (6KD-D) i Szawelskiej (10KD-D),
 - dla terenu 15MN od strony ulic: Głównej (13aKD-D), Mławskiej (5bKD-D), Mielnickiej (7KD-D) i Szawelskiej (10KD-D),
 - dla terenu 16MN od strony ulic: Głównej (13aKD-D), Mławskiej (5bKD-D), Mielnickiej (7KD-D) i Łącznej (4KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12MN:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 8,5 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 25%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od strony ulic: Głównej (13aKD-D), Mławskiej (5aKD-D), Landwarowskiej (6KD-D) i Łącznej (4KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
17. Ustalenia szczegółowe dla terenów 13MN i 14MN:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
- a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 8 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

- lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu 14MN wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), dla którego obowiązują ustalenia §7 pkt 5 lit.b: dom przy ul. N. Gąsiorowskiej 14 (ID 2106);
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd:
 - dla terenu 13MN od strony ulic: Przyrzecze (1bKD-L), Łącznej (4KD-D), Głównej (13bKD-D) i N. Gąsiorowskiej (2aKD-L),
 - dla terenu 14MN od strony ulic: Przyrzecze (1bKD-L), Głównej (3KD-L) i N. Gąsiorowskiej (2aKD-L),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
 - 8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 17MN, 20MN i 22MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 7 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 30%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dojazd od strony ulic:
 - dla terenu 17MN od strony ulic: Łącznej (4KD-D), Sortowej (8KD-D), Mielnickiej (7KD-D) i Szawelskiej (10KD-D),
 - dla terenu 20MN od strony ulic: Łącznej(4KD-D), N. Gąsiorowskiej (2bKD-L) i H. Jędrzejowskiego (9KD-D),
 - dla terenu 22MN od strony ulic: N. Gąsiorowskiej (2bKD-L) i H. Jędrzejowskiego (9KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
 - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18MN:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 9 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 30%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połąci 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic: Łącznej (4KD-D), Sortowej (8KD-D) i Szawelskiej (10KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
 - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19MN:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 7 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 25%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równolegle lub prostopadłe do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic Głównej (13bKD-D), Łącznej (4KD-D), N. Gąsiorowskiej (2aKD-L) i H. Jędrzejowskiego (9KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
 - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21MN:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m, przy czym górna krawędź elewacji frontowej do 12 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 43%,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45°, kalenica równolegle lub prostopadłe do granicy działki, materiał dachu zgodnie z ustaleniami §9 ust.4 pkt 2,
 - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,

- j) dopuszcza się szyldy, zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; lokalizowanie szyldów według §5 ust.3 pkt 8-10;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulic Głównej (3KD-L), N. Gąsiorowskiej (2aKD-L) i H. Jędrzejowskiego (9KD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2-4 i 7;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1I-K:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej - pompownia ścieków sanitarnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne i nieprzekraczalne dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 50 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny: 0,2,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - f) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami §9 ust.3,
 - g) dachy płaskie,
 - h) ogrodzenie terenu zgodnie z ustaleniami §5 ust.2 pkt 1 i 4-7,
 - i) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem terenu I-K nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu strefy oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulicy Łanowej (3cKD-D),
 - b) liczba miejsc do parkowania: min.1, max.3;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

23. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa, usługi z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 80%,
 - c) usługi w formie urządzeń terenowych lub obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem §10 pkt 3 i 4,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym pompowni wód opadowych i zbiorników retencyjnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
 - g) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw oraz boisk i urządzeń sportowych,
 - h) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3-7 i 9-13,
 - b) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnianie zieleni wysokiej i niskiej, z zastrzeżeniem §10 pkt 3 i 4,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny ZP zalicza się do „terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia §12;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych,
 - b) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - c) dla terenu 1ZP w zasięgu strefy oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 2,
 - d) dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 3,
 - e) dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP w zasięgu strefy bezpieczeństwa wzdłuż istniejącego rurociągu produktów naftowych ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 4;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd:
 - dla terenu 1ZP od strony ulicy Stasinek (1bKD-D),
 - dla terenu 2ZP od strony ulic Stasinek (1bKD-D) i Łanowej (3aKD-D),
 - dla terenu 3ZP od strony ulic Łanowej (3aKD-D), Ruciańskiej (2KD-D) i Ciechanowskiej (11KD-D),
 - b) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,
 - c) ustala się stosowanie naturalnych materiałów w nawierzchniach spacerowych, jak np. kamień, żwir, drewno,
 - d) dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP ustala się realizację drogi rowerowej; przebieg oznaczenia drogi rowerowej na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
 - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
 - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: §15.
24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4ZP:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji, ciągi spacerowe;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 80%,

- c) usługi w formie urządzeń terenowych lub obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów turystycznych z zakresu szlaków turystycznych i miejsc postoju i odpoczynku turystów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
 - g) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń,
 - h) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7 i 9-13,
 - b) zieleń o charakterze leśnym, z przewagą gatunków zimozielonych,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny ZP zalicza się do „terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - b) w zasięgu strefy oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z §10 pkt 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od strony ulic Przyrzecze (1aKD-L) i Ciechanowskiej (11KD-D),
 - b) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,
 - c) ustala się stosowanie naturalnych materiałów w nawierzchniach spacerowych, jak np. kamień, żwir, drewno;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.
25. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1W/ZP, 2W/ZP i 3W/ZP:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych i zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa, lokalizacja przeprawy mostowej dla pieszych i rowerzystów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 80%,
 - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - d) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń,
 - e) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3-7 i 9-13,
 - b) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnianie zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny W/ZP zalicza się do „terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia §12;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd:
 - dla terenu 1W/ZP od strony ulicy Łącznej (4KD-D),
 - dla terenu 2W/ZP od strony ulic Łącznej (4KD-D) i N. Gąsiorowskiej (2bKD-L),
 - dla terenu 3W/ZP od strony ulicy N. Gąsiorowskiej (2bKD-L),
 - b) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,

- c) ustala się stosowanie naturalnych materiałów w nawierzchniach spacerowych, jak np. kamień, żwir, drewno;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: §15.

26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZL:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego lasu – obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 90%,
 - d) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, obiektów związanych z gospodarką leśną oraz infrastruktury technicznej nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntu na cele nieleśne,
 - e) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - f) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń,
 - g) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 3) zasady ochrony środowiska: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4-7;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie ograniczeń w użytkowaniu obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulicy Łanowej (3aKD-D), przez teren 1ZP,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren ciągu pieszego - dojście do terenów zieleni,
 - b) dopuszczalne: komunikacja rowerowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 0%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd od strony ulicy Szawelskiej (10KD-D),
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 4) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek 18/1 i 18/2 z obr. 4-01-26.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych KD (obejmujące tereny 1KD-GP, 1KD-L do 3KD-L i 1KDD do 13KDD), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych dróg, a także zielen w postaci szpalerów drzew i trawników;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami §14;
- 4) zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem wymienionych w §15 ust. 5 oraz tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń związanych z remontem i przebudową urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz z innymi

pracami budowlanymi;

- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami §15.

2. Dla terenu 1KD-GP ul. Modlińska ustala się:

- 1) klasa drogi: główna ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 47-68,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój dwujezdniowy, jezdnia serwisowa - wydzielone: jezdnia, chodniki, droga rowerowa po stronie wschodniej, po stronie zachodniej dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni jezdni serwisowej lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 2%.

3. Dla terenu 1aKD-L ul. Przyrzecze ustala się:

- 1) klasa drogi: lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodniki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

4. Dla terenu 1bKD-L ul. Przyrzecze ustala się:

- 1) klasa drogi: lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 19,5-20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodniki, miejsca do parkowania wskazane orientacyjnie na rysunku planu, rzędy drzew;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 6%.

5. Dla terenu 2aKD-L ul. N. Gąsiorowskiej ustala się:

- 1) klasa drogi: lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodniki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

6. Dla terenu 2bKD-L ul. N. Gąsiorowskiej ustala się:

- 1) klasa drogi: lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodniki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

7. Dla terenu 3KD-L ul. Główna ustala się:

- 1) klasa drogi: lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodniki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

8. Dla terenu 1aKD-D ul. Stasinek ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: jednoprzestrzenna, nawierzchnia przepuszczalna nieulepszona lub tłuczniowa;
- 4) wskazuje się lokalizację obiektów - pomników przyrody, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych - drzewa wraz z 15 metrową strefą ochronną wokół

- nich - ul. Stasinek 19 - 3 dęby szypułkowe;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 2%.
9. Dla terenu 1bKD-D ul. Stasinek ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m z rozszerzeniem przy ul. Ciechanowskiej;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny; w obrębie rozszerzenia przy ul. Ciechanowskiej dopuszcza się zagospodarowanie jak placu miejskiego, z zielenią urządzoną, ławkami, tymczasowymi obiektami gastronomicznymi; nie dopuszcza się tu lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 2%.
10. Dla terenu 2KD-D ul. Ruciańska ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów (zawrotkę);
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodniki;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
11. Dla terenu 3aKD-D ul. Łanowa ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów (zawrotkę);
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
12. Dla terenu 3bKD-D ul. Łanowa ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 9 m;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny lub jednoprzestrzenna;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
13. Dla terenu 3cKD-D ul. Łanowa ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
14. Dla terenu 3dKD-D ul. Łanowa ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
15. Dla terenu 4KD-D ul. Łączna ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9-10 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów (zawrotkę);
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny lub jednoprzestrzenna;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

16. Dla terenu 5aKD-D ul. Mławska ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny lub jednoprzestrzenna;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

17. Dla terenu 5bKD-D ul. Mławska ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny lub jednoprzestrzenna;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

18. Dla terenu 6KD-D ul. Landwarowska ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

19. Dla terenu 7KD-D ul. Mielnicka ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

20. Dla terenu 8KD-D ul. Sortowa ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

21. Dla terenu 9KD-D ul. H. Jędrzejewskiego ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

22. Dla terenu 10KD-D ul. Szawelska ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

23. Dla terenu 11KD-D ul. Ciechanowska ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10-11,5 m, z

- rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów (zawrotkę);
- 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
24. Dla terenu 12KD-D ul. N. Gąsiorowskiej ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
25. Dla terenu 13aKD-D ul. Główna ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,5-12 m;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.
26. Dla terenu 13bKD-D ul. Główna ustala się:
- 1) klasa drogi: dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12-13 m;
 - 3) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój jednojezdniowy, wydzielone: jezdnia, chodnik minimum jednostronny;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie: 1%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 20. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXII/608/2019
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 28 listopada 2019 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika, o powierzchni ok. 62,5 ha, położony jest w północno – zachodniej części dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, na zachód od ulicy Modlińskiej. Analizowany teren ograniczony jest od wschodu ul. Modlińską a od południa ul. Aluzyjną i Kanałem Henrykowskim. Od zachodu ograniczony jest Kanałem Henrykowskim a od północy granicą administracyjną m.st. Warszawy z Jabłonną. Teren objęty planem położony jest, wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, w większości w strefie funkcjonalnej przedmieść i przeznaczony pod tereny mieszkaniowe o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest m.in. Strategia Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku), ustalająca do realizacji programy i zadania, w tym:

- Program 1.4.3. Ochrona i zagospodarowanie systemu zieleni miejskiej,
- Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m. st. Warszawy,
Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg,
- Program 1.3.3. Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa wielo- i jednorodzinnego,
Zadanie 1.3.3.3. Tworzenie warunków dla podniesienia atrakcyjności gruntów przeznaczonych dla celów mieszkaniowych.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Zarząd Zieleni m.st. Warszawy oraz inne przedsiębiorstwa.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m. st. Warszawy.

W granicach planu wyznaczone zostały granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których zaliczone zostały: tereny dróg publicznych (3a KD-D ul. Łanowa - odcinek między placem do zawracania a granicą terenu 1 MN, 4KD-D ul. Łączna, 1bKD-D ul. Stasinek – poszerzenie przy ul. Ciechanowskiej), tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP i 3ZP, tereny wód powierzchniowych i zielni urządzonej 1W/ZP, 2W/ZP

i 3W/ZP oraz budowa obiektu celu publicznego na terenie 1UP/ZP. Wydzielone w planie tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego wymagają na fragmentach uregulowania stanu ich własności.

W zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, istniejące na obszarze planu przewody (częściowo w trakcie realizacji), zapewniają odpowiednie rezerwy na pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę i odprowadzenie ścieków.

W związku pełnym uzbrojeniem obszaru planu w sieć infrastruktury wodno-kanalizacyjną (częściowo w trakcie realizacji), nie przewiduje się kosztów związanych z budową lub modernizacją elementów sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Suma oszacowanych kosztów realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m. st. Warszawy wyniesie około 12,81 mln zł.

Dla obszaru planu w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2019-2050 ujęto zadanie z dziedziny infrastruktury technicznej – „budowa przedłużenia ul. Gąsiorowskiej do włączenia w ul. Aluzyjną oraz budowa chodnika w ul. Gąsiorowskiej od ul. Głównej do ul. Aluzyjnej”.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo będą równoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku realizacji planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty realizacji zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych^{*)}.

^{*)} Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.869).

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska