

**Uchwała nr XXXIII/332/2004  
z dnia 29 listopada 2004 r  
Rady Miejskiej w Brwinowie**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu wsi Żółwin oznaczonego jako część I**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, ze zm.), art. 8 ust.1 – 3, art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717, ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 160 – III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin wraz ze zmianą – tj. uchwałą nr XXIX/284/2004 z dnia 6 września 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr.160-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin w zakresie opisanym jako część I,*

*Rada Miejska w Brwinowie u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:*

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin oznaczonego w uchwale XXIX/284/2004 z dnia 6 września 2004 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 160-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin jako część I.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, linie rozgraniczające (ściśle określone bądź orientacyjne) tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych, zasady obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.
3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała, stanowiąca tekst planu oraz rysunki planu w skali 1:5000 tj.:
  - a) rysunek planu nr 1 – struktura funkcjonalno-przestrzenna, obejmujący: granice opracowania tj. obszaru objętego planem, symbole przeznaczenia terenu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ustalone planem i wskazane lub postulowane - orientacyjne (do sprecyzowania na etapie planów zagospodarowania poszczególnych działek i terenów, przy uwzględnieniu przepisów szczególnych i zgody właścicieli lub podmiotów posiadających tytuł prawny do terenu), proponowane dojazdy, ulice wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne, proponowane ciągi piesze i szlaki turystyczne, istniejące i proponowane skupiska zieleni wysokiej (szpalery drzew i aleje), granice obszaru chronionego krajobrazu, granice strefy ochrony urbanistycznej, granice stanowisk archeologicznych oraz granice terenów zespołów przestrzennych o cechach historycznych (parkowo-dworskich).
  - b) rysunek planu nr 2 – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, obejmujący kierunki przebiegu sieci infrastruktury technicznej, obiekty infrastruktury technicznej oraz zasady lokalizacji głównych sieci i urządzeń tej infrastruktury, zasady powiązań infrastrukturalnych z obszarami sąsiadującymi.

## Przepisy ogólne

### § 2

#### 1. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem.

- a) **Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem "MNu"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. Pomieszczenia usług winny być związane z mieszkalnictwem i obsługą gospodarstw domowych lub turystyką (jak np. usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi społeczne) przy zachowaniu następujących zasad realizacji obiektów usług:
- usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej i nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w powierzchni każdej działki) lub wolnostojące przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki,
  - realizowane usługi winny mieć charakter nieuciążliwy (tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), urządzenia i instalacje związane z usługami oraz same usługi nie mogą wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową i władający instalacjami lub urządzeniami posiada tytuł prawny. Działalność usługowa nie może powodować w eksploatacji przekroczenia nośności nawierzchni terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg.
- b) **Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy rezydencjalnej oznaczone symbolem "MNr"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią parkową (na dużych działkach - o minimalnej powierzchni ustalonej w § 2 pkt. 2 niniejszej uchwały lub w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów) wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.
- c) **Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem "MN"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową i izolacyjną oraz lokalnymi sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Usługi winny być realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne oraz nieuciążliwe w rozumieniu przepisów szczególnych, tj. nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu tych

przepisów. Usługi winny stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w powierzchni każdej działki, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych.

- d) **Tereny zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) oznaczone symbolem "ZR"** – przeznaczone do użytkowania istniejącej oraz realizacji nowej indywidualnej zabudowy związanej z sezonowym użytkowaniem w celach wypoczynkowych wraz z niezbędną lokalną infrastrukturą techniczną, zielenią towarzyszącą dojazdami i dojazdami wewnętrznymi.
- e) **Tereny usług oznaczone symbolem "U"** - przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów użyteczności publicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojazdami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną (w szczególności: **UO** – usługi oświaty, **UT** – usługi turystyczne, **US** – usługi sportu i rekreacji, **U<sub>m</sub>** – usługi z towarzyszącą zabudową mieszkaniową ). W terenach tych dopuszcza się (z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U<sub>m</sub>**) również użytkowanie istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych i realizację obiektów usługowo-produkcyjnych nieuciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych, tj. nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.
- f) **Tereny zieleni ogólnodostępnej, parkowej oznaczone symbolem "ZP"**- przeznaczone do użytkowania istniejących obszarów zieleni komponowanej oraz realizacji zagospodarowania nowych terenów zieleni z możliwością realizacji dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych (w szczególności przeznaczonych na cele hippiki) oraz dojazdów do terenów sąsiednich, miejsc postoju turystów, jak również obiektów małej architektury oraz obiektów usług turystycznych i sportu a także sieci infrastruktury technicznej, o ile inne ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej oraz w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. W szczególności - tereny planowane do przekształcenia na parki leśne z zachowaniem zasad gospodarki leśnej – oznaczone symbolem „**ZLP**”.
- g) **Tereny wód otwartych (oznaczone symbolem "W")** - przeznaczone do użytkowania zgodnego z zasadami gospodarki wodnej wód otwartych tj. naturalnych i sztucznych cieków oraz zbiorników wodnych (obiektów małej retencji wodnej), w tym cieków, rowów i stawów wraz z ich biologiczną obudową.
- h) **Tereny rolne (oznaczone symbolem „R”)** oraz **trwałych użytków zielonych (oznaczone symbolem "RZ")** przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci upraw polowych (w terenach oznaczonych symbolem R), łąk i pastwisk z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień, spełniające rolę lokalnych i ponad lokalnych korytarzy ekologicznych, szczególnie w przypadku, gdy towarzyszą ciekom wodnym lub lasom. W terenach oznaczonych symbolem „R” i „RZ” dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych (w szczególności przeznaczonych na cele hippiki) oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej w sposób

zgodny z przepisami szczególnymi oraz przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu.

- i) **Tereny leśne (oznaczone symbolem "RL")** - przeznaczone do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej uwzględniającej funkcje ekologiczne lasów z dopuszczeniem lokalizacji obiektów służących gospodarce leśnej. Są to tereny istniejących lasów, zadrzewienia śródpolne (sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako lasy) o funkcji ekologicznej wraz z drogami dojazdowymi i dojściami pieszymi, melioracjami oraz obiektami i urządzeniami związanymi z gospodarką leśną. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwych terenowych obiektów obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych i miejsc odpoczynku turystów.
- j) **Tereny komunikacji oznaczone symbolem "K"** - przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych placów ruchu pieszego i kołowego, ulic (w ciągach dróg publicznych) i dróg oraz ulic wewnętrznych (wskazane do zaliczenia do dróg publicznych) w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas drogowy i uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii ulic (ustalonych przepisami o drogach publicznych) i klas technicznych:
- ulice zbiorcze w ciągach dróg powiatowych (klasy technicznej Z) – oznaczone symbolem „KZ”,
  - ulice lokalne w ciągach istniejących dróg gminnych oraz planowanych dróg klasy technicznej L (postulowanych dróg gminnych) – oznaczone symbolem „KL”.
  - ulice dojazdowe (drogi wewnętrzne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej D – oznaczone symbolem „KD”.

**Tereny komunikacji wewnętrznej** (nie wskazane do zaliczenia do kategorii dróg publicznych) oznaczone na rysunku planu – „struktura funkcjonalno-przestrzenna” linią przerywaną o postulowanym, a nie ustalonym planem przebiegu – wskazane do realizacji jako ulice klasy technicznej D lub (warunkowo, w przypadku istniejącego, trwałego zainwestowania terenów przyległych) - jako ciągi pieszo-jezdne lub dojazdy, zgodnie z zasadami w § 2 pkt. 4 niniejszej uchwały.

**Czasowe miejsca parkingowe** – oznaczone symbolem **KP**.

## 2. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

- a) Ustala się możliwość podziału terenów przeznaczonych pod inwestycje położonych w terenach oznaczonych symbolem MN, MNu i MN, ZR na działki budowlane, przy zachowaniu poniższych zasad:
- Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą lub indywidualną zabudowę rekreacyjną wolnostojącą.
  - Ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) - w zabudowie wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej wielkości działki do 800 m<sup>2</sup> w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie), bliźniaczej - 800 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej wielkości działki do 600 m<sup>2</sup> w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie).
  - Ustala się minimalną szerokość działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej odpowiednio: - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

- Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) - 30 %, pozostała powierzchnia działki tj. 70 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.).
  - W pozostałych terenach, położonych poza obszarem chronionego krajobrazu ustala się (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek - 40 %. Pozostała powierzchnia działki tj. 60 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako obszar niezabudowany i nieutwardzony, porośnięty roślinnością (drzewami, krzewami, roślinnością ozdobną, trawą i uprawami), przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku również powierzchnie zieleni na projektowanych dachach budowli naziemnych i podziemnych oraz zieleń w ramach nawierzchni ażurowych zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.
- b) Ustala się możliwość podziału terenów przeznaczonych pod inwestycje w terenach oznaczonych symbolem MNr na działki, przy zachowaniu poniższych zasad:
- Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną wolnostojącą.
  - Ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) – 2500 m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej wielkości działki o 20 % w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie).
  - Ustala się minimalną szerokości działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej 30 m.
  - Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) - 30 %, pozostała powierzchnia działki tj. 70 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.).
  - W pozostałych terenach, położonych poza obszarem chronionego krajobrazu ustala się (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek - 40 %. Pozostała powierzchnia działki tj. 60 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako obszar niezabudowany i nieutwardzony, porośnięty roślinnością (drzewami, krzewami, roślinnością ozdobną, trawą i uprawami), przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku również powierzchnie zieleni na projektowanych dachach budowli naziemnych i podziemnych oraz zieleń w ramach nawierzchni ażurowych zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.

- c) Ustala się możliwość podziału terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarach oznaczonych symbolem U, UO, US, UT,  $U_m$  na działki, przy zachowaniu poniższych zasad:

Ustala się minimalną szerokość działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej: 30,0 m, przy zachowaniu minimalnej powierzchni poszczególnych działek W terenach oznaczonych symbolem U,UT,US – 3000 m<sup>2</sup>, zaś dla terenów oznaczonych symbolem UO- 5000 m<sup>2</sup> oraz dla terenów  $U_m$ - 1500 m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej wielkości działki o 10 % w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie), przy zachowaniu powierzchni zabudowy poszczególnych obiektów usługowych oraz obiektów usługowych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej w obrębie każdej działki w terenach oznaczonych symbolem U nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, zaś w terenach oznaczonych symbolem  $U_m$  – nie większej niż 200m<sup>2</sup>.

- Ustala się, iż powierzchnia sprzedażowa ewentualnych usług handlu realizowanych w obrębie poszczególnych działek usług nie może przekroczyć 500 m<sup>2</sup>.
- Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie ustanawiają niższego procentu) - 30 %, pozostała powierzchnia działki tj. co najmniej 70 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z marca 2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.).
- Ustala się, w pozostałych terenach, położonych poza obszarem chronionego krajobrazu – zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w wysokości 50 %. Pozostała część działki winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną (towarzystającą zabudowie), rozumianą jako obszar niezabudowany i nieutwardzony, porośnięty roślinnością (drzewami, krzewami, roślinnością ozdobną, trawą i uprawami o charakterze ozdobnym lub izolacyjnym), przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku również powierzchnie zieleni na projektowanych dachach budowli naziemnych i podziemnych oraz zieleni w ramach nawierzchni ażurowych zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.

- d) W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych.

W celu zapewnienia wszystkim terenom przeznaczonym pod inwestycje dostępu do drogi publicznej ustala się, iż warunkiem wydzielenia działek budowlanych w obszarach, które w wyniku podziału na działki zmienia dotychczasowy sposób dostępu do drogi publicznej jest scalenie nieruchomości i podział na działki z uwzględnieniem konieczności wydzielenia dróg (ulic) wewnętrznych lub warunkowo ciągów pieszo-jezdnymi zapewniających dojazd do ustalonych planem dróg publicznych. Czynności scalenia i podziału nieruchomości winny odbywać się przed rozpoczęciem inwestycji związanych z realizacją zabudowy i infrastruktury technicznej w poszczególnych obszarach. Obszar objęty ww. scaleniem i podziałem nieruchomości winien obejmować co najmniej teren przeznaczony pod inwestycje i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym, przy czym dopuszcza się, by scaleniem i podziałem były objęte fragmenty tych terenów

pod warunkiem, że ograniczone są one liniami rozgraniczającymi ustalonymi planem oraz istniejącymi drogami dojazdowymi wewnętrznymi, zapewniającymi dojazd do istniejących dróg publicznych, a scalenia i podział terenów nie naruszy interesów osób trzecich i interesu publicznego oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej planu w postaci podziału na obszary o różnym przeznaczeniu. Warunkiem podziału poszczególnych nieruchomości na działki jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów obszaru pozostałych po podziale, zapewnienia dojazdu (w szczególności ogólnodostępną ulicą dojazdową wewnętrzną, dojazdem lub ciągiem pieszo-jezdnym) do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału.

Zaznaczone na rysunku planu proponowane drogi wewnętrzne, dojazdy lub ciągi pieszo-jezdne są propozycją - wskazaniem planu i nie stanowią ustaleń planu. Dopuszcza się zmianę ich lokalizacji, przy zachowaniu powyższych warunków, związanych z podziałem na działki budowlane.

- e) Dopuszcza się wydzielenie działek zawierających w swoim areale tereny o różnym przeznaczeniu, przy zachowaniu powyższych zasad podziału oraz innych ustaleń niniejszego planu. Dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje i sąsiednich terenów rolnych (w tym trwałych użytków zielonych), wód oraz zieleni parkowej, lasów i parków leśnych ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości 80 % powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku działek o jednej lub wielu przeznaczeniach (funkcjach) ustalonych planem położonych w części w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy przyjąć procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości jak dla terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- f) W terenach oznaczonych symbolem RZ,W,ZP nie dopuszcza się podziału na samodzielne działki budowlane. Tereny te mogą podlegać podziałowi na cele: rolne, trwałych użytków zielonych wraz z zadrzewieniami (jednak z zakazem wydzielenia nowych działek pod zabudowę zagrodową i obiekty niezbędne do produkcji rolnej), małej retencji wodnej wraz z biologicznym otoczeniem oraz zieleni parkowej. Procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek wydzielonych w tych terenach nie powinien być mniejszy niż 90 %. Dopuszcza się włączenie tych terenów do powierzchni biologicznie czynnej sąsiednich nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w sposób ustalony w § 2 pkt. 2. ppkt. e) niniejszej uchwały.
- g) W terenach oznaczonych symbolem RL, ZLP, K, KD, KL, KZ i KP ustala się zakaz podziału na działki budowlane. Tereny oznaczone symbolem cyfrowym i literowym RL oraz ZLP mogą podlegać podziałowi na samodzielne działki, na cele: leśne i parkowe (parku leśnego z zachowaniem zasad gospodarki leśnej). Procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek leśnych lub parkowych wydzielonych w terenach RL, ZLP nie powinien być mniejszy niż 95 % w obrębie każdej działki (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej). Dopuszcza się włączenie terenów RL, ZLP do powierzchni biologicznie czynnej sąsiednich nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w sposób ustalony w § 2 pkt. 2. ppkt. e) niniejszej uchwały.
- h) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod tereny komunikacji może nastąpić (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych

ulic w ciągach dróg publicznych oraz ulic nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych:

- 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych,
  - 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych ogólnodostępnych - do realizacji w obszarach przeznaczonych pod usługi,
  - 10,0 m - dla ogólnodostępnych ulic dojazdowych wewnętrznych i dojazdów wewnętrznych (klasy technicznej D) oraz dróg (ulic) dojazdowych publicznych;
  - 12,0 m - dla ulic lokalnych, klasy technicznej L;
  - 12,5 m - dla ulic lokalnych z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych (o ile szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) klasy technicznej L;
  - 20,0 m - dla nowo projektowanych ulic zbiorczych, klasy technicznej Z.
- i) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków 5,0 m na skrzyżowaniach ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych, zaś ulic pozostałych – 10,0 m.

#### 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- a) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
- urządzenia zaopatrzenia w wodę,
  - urządzenia odprowadzania ścieków sanitarnych,
  - urządzenia odprowadzenia ścieków deszczowych, w tym odprowadzania ścieków deszczowych - z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i niżej podanych zasad realizacji,
  - pojemniki do gromadzenia odpadów stałych na poszczególnych działkach oraz w terenach publicznych z zachowaniem niżej podanych zasad,
  - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane z krajową siecią elektroenergetyczną poprzez istniejące stacje trafo nr: 0943, 0944, 0230, 0485, 0283, 0503, 0692, 0486, 0487, 0733, 1070, 0734, 0492, 1175, 1006, 1097 oraz stacje trafo abonencie: 0563 i stacje trafo na terenie istniejących składów przy ulicy Południowej z dopuszczeniem ich rozbudowy a także proponowane stacje trafo,
  - indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (w oparciu o gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub energię elektryczną).

Zasady realizacji infrastruktury technicznej przedstawiono na rysunku nr 2 planu – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- b) Ustala się zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Żółwin, rozbudowywany w miarę potrzeb – z wykorzystaniem ujęć wody w Brwinowie oraz Podkowie Leśnej. Ustala się zasadę bilansowania ilości wody dostarczonej z ujęć wody w Podkowie Leśnej dla potrzeb Żółwina z ilością wody dostarczonej z ujęć wody z Brwinowa, stosownie do odpowiednich porozumień międzygminnych. Docelowo zaleca się „spięcie” obu wodociągów obsługujących obszar objęty planem.
- c) Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zakładowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.



- d) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych, indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.
- e) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych i ewentualnych ścieków technologicznych z obszaru usług – wykorzystanie projektowanych, komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej przepompowni ścieków na gruntach AWRSP w Żółwinie. Nie dopuszcza się, dla terenów przeznaczonych pod inwestycje, a położonych w obszarze chronionego krajobrazu, tymczasowych rozwiązań w zakresie utylizacji ścieków sanitarnych i technologicznych. Ustala się nakaz realizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej – jako szczelnych oraz zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do gruntu.
- f) Ustala się odprowadzenie i utylizację ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, w tym w szczególności ulic, parkingów i terenów usług – docelowo z wykorzystaniem komunalnych sieci kanalizacji deszczowej i z dopuszczeniem adaptacji istniejących rowów melioracyjnych Rs11, Rs-11/20 i Rs/11/20/1, po ich ewentualnej niezbędnej modernizacji, tymczasowo - do rowów odwadniających powierzchnie utwardzone - przy zachowaniu (zarówno w okresie tymczasowym jak i docelowo) wymogu separacji wszelkich zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do rowów. Dla zachowania właściwych stosunków wodnych dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej w terenach otwartych zieleni przyległej do istniejących rowów, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu. W szczególności zrzut ścieków deszczowych do rowów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie - Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim oraz uzyskania stosownego pozwolenia wodno-prawnego. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów oznaczonych symbolami: MN, MNu, MNr i MN,ZR z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń.
- g) W obszarze objętym planem, obecnie zmeliorowanym, ustala się wymóg przebudowy istniejącej sieci i urządzeń melioracyjnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje, z zachowaniem sprawności funkcjonowania tych urządzeń, w tym możliwości ich konserwacji i przebudowy, przy uwzględnieniu ekologicznej funkcji melioracji dla potrzeb prawidłowego nawodnienia terenu rezerwatu „Parów Sójek” w mieście Podkowa Leśna. Przy realizacji inwestycji w pobliżu rowów melioracyjnych ustala się wymóg (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) zachowania pasa terenu o szerokości 3,0 m po obu stronach rowu niezabudowanego i nieogrodzonego. Wszelkie inwestycje wiążące się z przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych winny odbywać się pod nadzorem zarządcy tych urządzeń (Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych).
- h) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie istniejących (w obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie) sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym - istniejącej magistrali gazowej o średnicy 200 mm Grodzisk – Milanówek – Podkowa Leśna – Pruszków, przy zachowaniu zasady jej rozbudowy w miarę potrzeb oraz przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

- i) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne, proekologiczne źródła ciepła w postaci wariantowo: energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego.
- j) W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców;
  - wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (z dopuszczeniem docelowego jej skablowania) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych (wv. stacji trafo istniejących ) oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulic oraz terenów ogólnie dostępnych a także rozbudowę i modernizację istniejących stacji trafo;
  - ustala się realizację nowych stacji trafo, w tym stacji abonenckich (do realizacji, w miarę potrzeb, w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje), w szczególności obrębie terenów komunikacji, terenów usług i terenów zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji trafo należy przewidzieć teren o wymiarach minimalnych 5m x 4m z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.
  - przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględniać wskaźnikowe (orientacyjne) zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej –13,2 kW, mieszkaniowej rezydencjalnej – 15,0 kW, indywidualnej zabudowy rekreacyjnej – 5 kW, lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny – 7 kW, zaś dla innych obiektów, w tym obiektów usługowych – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii.
- k) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.
- l) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się, że dla obszaru objętego planem mają zastosowanie aktualnie obowiązujące przepisy gminne oraz przepisy szczególne.
- m) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszym planem w pasach terenów komunikacji kołowej lub pieszojezdnej (w obrębie poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje). Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, a położonych pomiędzy tą linią a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć. W przypadku braku możliwości lub technicznej opłacalności poprowadzenia sieci w sposób jak wyżej dopuszcza się realizację sieci w terenach pozostałych objętym planem przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć i zachowaniem zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem.
- n) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż wyżej wymienionych mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych, w tym za zgodą właściciela lub użytkownika nieruchomości, na której ma być zlokalizowana sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.

- o) Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej odbywała się po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej. W szczególności – sieci elektroenergetyczne średniego napięcia kolidujące z projektowanymi inwestycjami winny zostać przebudowane na koszt inwestora pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego przed rozpoczęciem realizacji zabudowy.
- p) Ustala się nakaz, by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń; w szczególności, realizacja wszelkich inwestycji w odległości 6,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia winna odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.
- r) Ustala się powiązanie lokalnego i wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg wojewódzkich i krajowych) - za pośrednictwem istniejących i projektowanych ulic zbiorczych, w ciągach dróg publicznych, tj.:
- ul. Kasztanowej, Nadarzyńskiej (w ciągu dróg powiatowych nr 01412 i 01414),
  - ul. Słonecznej i Granicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 01412),
  - ul. Szkolnej (w ciągu drogi gminnej nr 01002015),
  - ul. Południowej (w ciągu drogi gminnej nr 0102013).
- s) Ustala się realizację ulic zbiorczych, lokalnych i ulic dojazdowych oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym w ściśle ustalonych liniach rozgraniczających. Dopuszcza się realizację, dojazdów wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje i innych - przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych. Wskazuje się realizację ogólnodostępnych ulic dojazdowych wewnętrznych oraz dojazdów wewnętrznych, placów i ciągów pieszo-jezdnych zaznaczonych linią przerywaną na rysunku planu – jako proponowanych (orientacyjnych), nie stanowiących ustalenia planu. Dopuszcza się zmianę (korektę) ich przebiegu w oparciu o koncepcję podziału terenu obejmującą całość terenu (oznaczonego w ustaleniach szczegółowych symbolem cyfrowym i literowym), w obrębie którego przebiega ciąg komunikacyjny, będący przedmiotem korekty lub część tego terenu (wyodrębniona dla potrzeb scaleniem i podziałem nieruchomości), jeśli nie narusza to ustaleń niniejszego planu, w szczególności struktury funkcjonalno-przestrzennej. Koncepcja taka winna zachowywać stałe parametry techniczne ciągu komunikacyjnego lub placu, wymogi ochrony środowiska i gospodarki wodnej oraz nie może naruszać interesów osób trzecich i interesu publicznego, w tym - w szczególności winna być zapewniona dostępność terenów użytkowania publicznego.
- t) Ustala się, zachowanie istniejących ulic w ciągach dróg publicznych (gminnych i powiatowych). Ustala się realizację skrzyżowań ulic wewnętrznych i gminnych z ulicami w ciągach dróg powiatowych – pod nadzorem zarządcy drogi. Ustala się zasadę realizacji wjazdu na drogę (ulicę) publiczną i ulice wewnętrzne oraz zagospodarowanie terenów przyległych do dróg (ulic) publicznych i ulic wewnętrznych - pod nadzorem zarządcy drogi, z uwzględnieniem, w szczególności, zagadnień odprowadzenia wód deszczowych w sposób nie kolidujący z użytkowaniem drogi (ulicy).
- q) Dopuszcza się partycypację podmiotów gospodarczych, inwestorów, mieszkańców oraz właścicieli gruntów w realizacji inwestycji celu publicznego (rozumianych zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami).

- u) Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2,0 lub 2,5 m (w przypadku, gdy ze ścieżki rowerowej korzystają piesi) w ciągach ulic lokalnych i zbiorczych ustalonych planem oraz w ramach proponowanych w planie ciągów pieszych i szlaków turystycznych.
- v) Ustala się zasadę lokalizacji czasowych miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenów usług oznaczonych symbolem U, UO, US, UT,  $U_m$  oraz zabudowy oznaczonej symbolem MNu, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lub obiektów usługowo-produkcyjnych (nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal lub obiekt usługowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- w) Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolem MN, MNr, MN,ZR jako wbudowanych w budynki odpowiednio - zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej albo jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Ustala się minimalny wskaźnik – 1 miejsce postojowe oraz garaż na jeden dom mieszkalny lub budynek rekreacyjny.
- x) W obrębie terenów komunikacji postuluje się lokalizację czasowych miejsc postojowych, przy zachowaniu warunku nie zakłócania funkcjonowania terenów sąsiednich oraz zachowania wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi ustalonych przez przepisy szczególne.
- y) Ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu w obrębie terenów oznaczonych symbolem: ZP, W, RZ, RL, ZLP.

##### **5. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania zabudowy.**

- a) Ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji lub jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu zasady powiązania tych sieci z systemami ogólnie gminnymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych. W szczególności ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji modernizacji lub przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych oraz zakaz realizacji i użytkowania rozwiązań tymczasowych w zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami.
- b) Ustala się wymóg dla obszaru objętego planem, a położonego w obrębie WOCHK – tj. w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w tym - w strefie ochrony urbanistycznej – dla której jednak nie obowiązuje zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne oraz lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 25 m od granicy kompleksów leśnych) zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony krajobrazu. Dotyczy to w szczególności następujących zasad kształtowania zabudowy oraz zachowania funkcji przyrodniczo-krajobrazowej tego obszaru w granicach obszaru objętego planem, poprzez:

- zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile inne ustalenia ogólne lub ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej) zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.);
  - zakaz przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, przy czym dopuszcza się adaptację istniejących lasów prywatnych o powierzchni zwartej obszaru nie przekraczającego 1,0 ha oraz zadrzewień na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu jej leśnego charakteru i składu gatunkowego zbiorowiska leśnego;
  - zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia istniejącego drzewostanu, w szczególności ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
  - zakaz lokalizowania budynków i budowli (z wyłączeniem obiektów małej architektury) w odległości mniejszej niż 25 m od granic kompleksów leśnych Lasu Młochowskiego;
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych; powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych i okolicznych gruntów rolnych oraz lasów;
  - zakaz eksploatacji kopalni;
  - zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - dopuszczenie w tym obszarze inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy rezydencjalnej wraz z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami bytowymi i innymi – tj. obiekty związane z nieuciążliwymi usługami turystyki, rekreacji i sportu, realizowanymi w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi.
- c) Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich.
- d) Wprowadza się dla całego obszaru objętego planem następujące zasady harmonijnego kształtowania krajobrazu i zabudowy, a mianowicie ustala się:
- zachowanie niewielkich gabarytów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcji rolnej i zabudowy rekreacyjnej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności, wolnostojąca lub bliźniacza – poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80 % powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20 % powierzchni zabudowy budynku. Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 6,0 m ponad poziom terenu;
  - zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej, realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności jedno- lub dwurodzinna wolnostojąca, tj. rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 60 % powierzchni zabudowy budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie

nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych elementów i akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy budynku. Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych i garażowych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu;

- zachowanie gabarytów zabudowy usługowej jako nie przekraczających 4 kondygnacji naziemnych i 12,0 m ponad poziom terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych oraz nakaz realizacji ogrodzeń umożliwiających migrację małych zwierząt;
- zakaz niszczenia lokalnych dolin, w tym nadsypywania istniejących łąk i zagłębień terenu materiałem gruzowym i odpadami;
- zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania istniejącego drzewostanu, w szczególności niszczenia istniejących ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; uznaje się za wskazane uzupełnianie ciągów i skupisk zieleni wysokiej o zespoły zieleni komponowanej;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych;

e) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów szczególnych - w ukształtowanych liniach zabudowy od ustalonych planem linii rozgraniczającej ulic a także wydzielanych ulic wewnętrznych i dojazdów wewnętrznych, nie mniej jednak niż w odległościach:

- 15,0 m – od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych z wyłączeniem ulicy Szkolnej,
- 12,0 m – od linii rozgraniczającej ulicy Szkolnej,
- 10,0 m – od linii rozgraniczającej ulic lokalnych,
- 6,0 m – od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych oznaczonych w planie symbolem cyfrowym oraz literowym KD,
- 6,0 m – od linii rozgraniczającej ulic i dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych,
- 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy Słonecznej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 36 MN a także 6,0m od krawędzi jezdni ulicy Kasztanowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 13 MNu

chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

W stosunku do innych obiektów terenowych (w tym linii rozgraniczających tereny sąsiednie, rowy, zadrzewienia) – ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy w metrach – jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Dopuszcza się zachowanie, przebudowę oraz rozbudowę (w obrysie istniejącego budynku oraz ewentualnego przyległego tarasu lub ganku) istniejących obiektów położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu, dotyczących w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

f) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy nowo realizowanych obiektów - w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od granicy rezerwatu przyrody im. B. Hryniewieckiego, 25,0 m – od granicy kompleksu leśnego lasów państwowych (Las Młochowski) oraz innych kompleksów leśnych o powierzchni powyżej 20,0 ha położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz 15,0 m – od pozostałych terenów leśnych o powierzchni

większej niż 2,0 ha, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej. Dopuszcza się zachowanie i przebudowę oraz rozbudowę (w obrysie istniejącego budynku oraz ewentualnego przyległego tarasu lub ganku) istniejących obiektów położonych bliżej lub w obrębie ww. terenów chronionych lub terenów leśnych, jednak przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu, dotyczących w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

- g) Ustala się zasadę kompleksowego zagospodarowania zieleni (z zaleceniem zorganizowanej działalności inwestycyjnej) w obrębie terenów publicznych oraz usług, w szczególności usług sportu, obsługi turystyki i rekreacji oraz terenów parkingów.
- h) Dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej w terenach zieleni oznaczonych symbolem RZ,W,ZP i usług turystyki oznaczonych symbolem UT o powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni poszczególnych działek w obszarach usług; dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej (w tym mieszkaniowej rezydencjalnej) a także rekreacyjnej (w obrębie powierzchni biologicznie czynnej) o powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni poszczególnych działek i przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- i) Ustala się wymóg regulacji nasadzeń, pielęgnacji istniejącej zieleni i ukształtowania terenu w obrębie zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie (wpisanego do ewidencji zabytków), zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie-Zarybiu oraz renowację i modernizację istniejących w parku obiektów budowlanych w oparciu o dokumentację rewaloryzacji, z dostosowaniem do ewentualnych nowych funkcji - pod nadzorem merytorycznym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- j) Ustala się nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad realizacją wszelkich inwestycji w zabytkowych obiektach dworów i zabudowań gospodarczych wchodzących w skład historycznych założeń urbanistycznych parkowo -dworskich oraz w obrębie działek tych obiektów; w szczególności - uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków szczegółowych warunków realizacji inwestycji wynikających z ochrony dóbr kultury na etapie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych.
- k) Ustala się nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad realizacją wszelkich inwestycji w odległości mniejszej niż 100,0 m od granic zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie i Żółwinie-Zarybiu jako w strefie ekspozycji historycznych zespołów urbanistycznych.
- l) Na obszarze stanowisk archeologicznych zaznaczonych graficznie na rysunku planu – „struktura funkcjonalno - przestrzenna” ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych a także na każdym etapie realizacji inwestycji) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu, planowanych inwestycji kubaturowych, drogowych, infrastrukturalnych oraz innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej (tj. głębiej niż 30,0 cm). Na tym etapie Wojewódzki Konserwator Zabytków ustali zakres ewentualnych prac archeologicznych i ich proponowany termin ich przeprowadzenia. Uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do

realizacji po przeprowadzeniu archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych) wyprzedzających planowane inwestycje, z możliwością zmiany tych badań na badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych obiektów archeologicznych. Szczegółowy merytoryczny zakres badań i prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych dla poszczególnych inwestycji. Ze względu na specyfikę badań archeologicznych zaleca się ich przeprowadzenie w okresie od maja do października.

- m) Ustala się wymóg przystosowania obiektów usług społecznych, usług turystyki i oświaty do potrzeb rozśrodkowania ludności w warunkach specjalnych. Wymóg ten winien być spełniony podczas modernizacji istniejących obiektów oraz realizacji nowych obiektów usługowych.
- n) Z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne w terenach oznaczonych symbolami: **1 U,ZP; 2 MNu; 5 MNr; 6 MNr; 7 MNr; 13 MNu, 14 Um; 15 MNr,UT,ZP,W; 17 MN,ZP,W,UT; 18 MN,ZR; 21 R,RZ,W,ZP, 28 MNu; 39 MNu; 40 MN,ZR; 41 UT,US; 42 MN,ZR i 62MN, 78 R,RZ** oraz w terenach usług ustala się wymóg poprzedzania szczegółowych lokalizacji zabudowy ekspertyzą geotechniczną, określającą warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.



## Przepisy szczegółowe

### § 3

#### 1. Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje w granicach obszaru objętego planem.

##### 1.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U,ZP** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych (w tym usług oświaty) oraz zieleni parkowej. Zabytkowy zespół parkowo-dworski w Żółwinie-Zarybiu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w wykształconej linii zabudowy, tj. – w odległości 35,0m od linii rozgraniczających ulic: Młochowskiej i 1-Maja.
- **Dojazd** – ulicą Kasztanową (poprzez istniejący wjazd), ulicą Młochowską oraz ulicą Zarybie.
- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U,ZP** **dopuszcza się** realizację nieuciążliwych obiektów zamieszkania zbiorowego i rekreacji z zachowaniem parkowego charakteru terenu.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług i zieleni oraz terenów objętych ochroną konserwatorską, położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

##### 1.2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MNu** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie-Zarybiu.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** od ulicy Młochowskiej – w wykształconej linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy, od pozostałych terenów komunikacji wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e) i 5f).
- **Dojazd** – ulicą Młochowską, Zarybie i Krótką oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MNu** **dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługi turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską, położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

### 1.3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wyłączenia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** od ulicy Młochowskiej - w odległości 35 m od linii rozgraniczającej ulicy Młochowskiej oraz - 50,0 m od granic rezerwatu im. B. Hryniewieckiego, od pozostałych terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt.5e).
- **Dojazd** – ulicą Młochowską, Zarybie i Krótką.

Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługi turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

### 1.4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 U ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych (w tym nieuciążliwych usług produkcyjnych) położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w odległości 35 m od linii rozgraniczającej ulicy Młochowskiej oraz - 50,0 m od granic rezerwatu im. B. Hryniewieckiego, od pozostałych terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt.5e).
- **Dojazd** – ulicą Młochowską oraz ulicą Zarybie.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

### 1.5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MNr ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych oraz od ulicy Młochowskiej - w odległości 35 m od linii rozgraniczającej ulicy Młochowskiej, 50,0 m od granic rezerwatu im. B. Hryniewieckiego, oraz 25,0 m – od granicy kompleksu leśnego Lasów Młochowskich; zaś od pozostałych terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt.5e) i pkt.5f).
- **Dojazd** –ulicą Młochowską, Zarybie i Leśną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 MNr ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych oraz od ulicy Młochowskiej - w odległości 50,0 m od granic rezerwatu im. B. Hryniewieckiego oraz 25,0 m – od granicy kompleksu leśnego Lasów Młochowskich i 15,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów istniejących w obrębie terenu oznaczonego symbolem 12 RZ,ZP,W, zaś od pozostałych terenów komunikacji (z wyjątkiem ulicy Młochowskiej) - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e) i pkt.5f).
- **Dojazd** –ulicą Młochowską, Świerkową i Leśną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.7. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 MNr ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej

działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych oraz od ulicy Młochowskiej - 50,0 m od granic rezerwatu im. B. Hryniewieckiego oraz 25,0 m – od granicy kompleksu leśnego Lasów Młochowskich, zaś od terenów komunikacji (z wyjątkiem ulicy Młochowskiej) - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt.5e) i pkt.5f). Odległość od lasu znajdującego się na terenie oznaczonym symbolem 8 RL - wg przepisów szczególnych
- **Dojazd** – ulicą Młochowską i Świerkową.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 RL** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny leśne położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- Dojazd – ulicą Młochowską.

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją leśną. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów lasów oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.9. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 UT,ZP** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług turystyki i rekreacji z towarzyszącą zielenią parkową położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w odległości nie mniejszej niż 25,0 m – od granicy kompleksu leśnego Lasów Młochowskich oraz 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejącego rowu. Odległość od lasu znajdującego się na terenie oznaczonym symbolem 8 RL - wg przepisów szczególnych.
- **Dojazd** – ulicą Młochowską.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki.

Dla terenu oznaczonego symbolem **9 UT,ZP** dopuszcza się realizację nieuciążliwych obiektów zamieszkania zbiorowego z zachowaniem ww. minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.10. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 MN,ZR** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu

(strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** od ulicy Młochowskiej oraz w stosunku do istniejących obiektów terenowych – w odległości 25,0 m od granicy kompleksu leśnego Lasów Młochowskich, zaś od pozostałych terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Młochowską i Nadarzyńską oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.11. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 MN,ZR** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej), częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz częściowo - w obszarze stanowiska archeologicznego.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicami: Nadarzyńską, Leśną i Świerkową.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.12. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 RZ,ZP,W** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni w postaci: trwałych użytków zielonych, zieleni parkowej i wód otwartych wraz z biologiczną obudową (w tym obiektów „małej retencji wodnej” o funkcji krajobrazowej) położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i częściowo- w obszarze stanowiska archeologicznego.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Dojazd** – ustalonymi planem ulicami lokalnymi, ulicami dojazdowymi wewnętrznymi oraz dojazdami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi.

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, konnych i rowerowych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Dopuszcza się ponadto zachowanie istniejących w przedmiotowym terenie budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy w obrysie budynku i ewentualnego przyległego tarasu z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki – 80 %.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i wód oraz terenów objętych ochroną konserwatorską a

także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) w granicach terenów i obszarów chronionych.

1.13. Dla terenu oznaczonego symbolem **12a R** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny rolne (uprawy polowe), z dopuszczeniem trwałych użytków zielonych, zieleni parkowej i wód otwartych wraz z biologiczną obudową (w tym obiektów „małej retencji wodnej” o funkcji krajobrazowej) położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Zarybie.

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, konnych i rowerowych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Dopuszcza się ponadto zachowanie istniejących w przedmiotowym terenie budynków z możliwością ich modernizacji, nadbudowy i rozbudowy w obrębie każdej działki – 70 %.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów rolnych, zieleni i wód oraz - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

1.14. Dla terenu oznaczonego symbolem **13 MNu** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie a także częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nakaz** realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Kasztanowej w nawiązaniu do kompozycji zieleni istniejącego parku w Żółwinie (w obrębie terenu oznaczonego symbolem 15 MNr,UT,ZP,W).
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicami: Zarybie, Kasztanową, Łąkową, Klonową i Mokłą.

Dla terenu oznaczonego symbolem **13 MNu** dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługi turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie

wanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej oraz - terenów objętych ochroną konserwatorską a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.15. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 Um** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i w obrębie zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie a także w strefie ekspozycji tego zespołu.
- **Nakaz** adaptacji istniejącego drzewostanu oraz zachowania parkowego charakteru zagospodarowania terenu, w tym realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Kasztanowej w nawiązaniu do kompozycji zieleni istniejącego parku w Żółwinie (w obrębie terenu oznaczonego symbolem 15 MNr,UT,ZP,W).
- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji, podziałów nieruchomości oraz konserwacji istniejącej zieleni pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Ustala się, że gabaryty ewentualnej zabudowy (w szczególności jej wysokość) powinny wynikać z warunków konserwatorskich określonych na etapie przygotowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki.
- Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy usługowej (sklep i remiza) znajdującej się w dobrym stanie technicznym z preferencją adaptacji na cele obsługi turystyki oraz realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami nieuciążliwymi przy zachowaniu innych ustaleń planu jak dla terenów oznaczonych symbolem  $U_m$ .
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych i komunikacji – w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów i stawów, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicą Kasztanową.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oraz terenów objętych ochroną konserwatorską a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.16. Dla terenu oznaczonego symbolem **15 MNr,UT, ZP,W** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej, wolnostojącej, obiektów usług turystyki wraz z zielenią parkową i wodami otwartymi położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i w obrębie zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie.
- **Nakaz** adaptacji istniejącego drzewostanu, istniejących stawów i zabudowy o cechach historycznych, przy zachowaniu parkowego charakteru zagospodarowania terenu, w tym

- historycznego założenia zieleni komponowanej oraz realizacji szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Kasztanowej w nawiązaniu do kompozycji zieleni istniejącego parku.
- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji oraz pielęgnacji istniejącej zieleni pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - Ustala się, że gabaryty ewentualnej zabudowy (w szczególności jej wysokość) powinny wynikać z warunków konserwatorskich określonych na etapie przygotowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
  - **Nakaz** uzyskiwania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wtórne podziały nieruchomości oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy.
  - Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki.
  - **Nieprzekraczalną linię zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych i komunikacji – wg szczegółowych warunków konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
  - **Dojazd** –ulicą Kasztanową, Nadarzyńską oraz Pochyłą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej, zieleni parkowej, usług turystyki i wód otwartych oraz terenów objętych ochroną konserwatorską a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.17 Dla terenu oznaczonego symbolem **16 MN,ZR** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz - w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów i stawów, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e). Gabaryty ewentualnej zabudowy (w szczególności jej wysokość) - wg warunków konserwatorskich określonych na etapie przygotowanie inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- **Dojazd** –ulicą Pochyłą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

#### 1.18. Dla terenu oznaczonego symbolem **17 MN,ZP,W,UT** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej, obiektów usług turystyki wraz z zielenią parkową i wodami otwartymi położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów i stawów zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).



- **Nakaz** adaptacji istniejącego drzewostanu i zachowania istniejących stawów, przy zachowaniu jednocześnie parkowego charakteru zagospodarowania terenu, w tym realizacji szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Pochyłej w nawiązaniu do kompozycji zieleni istniejącego parku w Żółwinie na terenie oznaczonym symbolem 15 MNr,UT,ZP,W).
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki.
- **Dojazd** –ulicą Pochyłą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, usług turystyki, zieleni parkowej i wód a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

1.19. Dla terenu oznaczonego symbolem **18 MN,ZR ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, a także - w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów i stawów, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Nakaz** adaptacji istniejącego drzewostanu, przy zachowaniu parkowego charakteru zagospodarowania terenu, w tym realizacji szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Pochyłej w nawiązaniu do kompozycji zieleni istniejącego parku w Żółwinie na terenie oznaczonym symbolem 15,MNr,UT,ZP,W).
- **Dojazd** –ulicami: Nadarzyńską i Pochyłą oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

1.20. Dla terenu oznaczonego symbolem **19 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicami: Nadarzyńską i Zachodnią oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **19 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługi turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) usług

nieuciążliwych i podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

1.21. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 MNr ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Zachodnią oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.  
**Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

1.22. Dla terenu oznaczonego symbolem **21 R, RZ, W, ZP, ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny rolne oraz tereny zieleni w postaci: trwałych użytków zielonych, wód otwartych wraz z biologiczną obudową (w tym obiektów „małej retencji wodnej” o funkcji krajobrazowej), z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów niezbędnych do produkcji rolnej realizowanych w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi a także – tereny zieleni parkowej położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).
- **Zakaz** podziału na samodzielne działki budowlane oraz zabudowy w odległości mniejszej niż 15,0 m od zewnętrznego brzegu istniejących cieków wodnych.
- **Dojazd** – ulicą Zachodnią oraz ulicą Nadarzynską.

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych i rowerowych i hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów rolnych, zieleni i wód a także - terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej).

1.23. Dla terenu oznaczonego symbolem **22 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Zachodnią oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **22 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługi turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej.

1.24. Dla terenu oznaczonego symbolem **23 RL ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny leśne.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- Dojazd – ulicą Szkolną .

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojścia a także małą architekturę parkową w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją leśną oraz adaptację terenu na cele parku leśnego z zachowaniem cennych okazów zieleni wysokiej. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów lasów oraz parków leśnych.

1.25. Dla terenu oznaczonego symbolem **24 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej położone częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – istniejącym i proponowanym układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **24 MN dopuszcza się** zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą. Dopuszcza się adaptację istniejącego budynku na cele mieszkaniowe lub usługowe, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej.

1.26. Dla terenu oznaczonego symbolem **25 K ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny komunikacji kołowej i pieszej. Plac ruchu pieszego i kołowego oraz dojazd położone w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na działki budowlane.
- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- **Dojazd** – ulicą Nadarzyńską.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (w postaci zieleni komponowanej i izolacyjnej) – 30 % powierzchni terenu.

Dla terenu oznaczonego symbolem **25 K dopuszcza się** i postuluje realizację parkingu (w postaci czasowych miejsc postojowych) wydzielonego z terenu trasy ulicy Nadarzyńskiej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów komunikacji oraz terenów objętych ochroną konserwatorską.

1.27. Dla terenu oznaczonego symbolem **26 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej położone częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Historyczny układ zabudowy folwarcznej – wskazany do objęcia ochroną konserwatorską.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- **Dojazd** – ulicą Szkolną oraz istniejącym układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **26 MN dopuszcza się** zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską.

1.28. Dla terenu oznaczonego symbolem **27 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej położone w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie oraz zespołu zabudowy folwarcznej o cechach historycznych.
- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicami: Nadarzyńską i Szkolną oraz proponowanym układem ulic dojazdowych wewnętrznych.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki.

Dla terenu oznaczonego symbolem **27 MN dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską.

1.29. Dla terenu oznaczonego symbolem **28 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej, położone częściowo (zabudowa – przy ulicy Nadarzyńskiej – do skrzyżowania z ulicą Kasztanową) - w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie.

- **Nakaz** realizacji wszelkich inwestycji w obrębie nieruchomości znajdujących się przy ulicy Nadarzyńskiej pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obszar ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie).
- **Nakaz** realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Szkolnej.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicami: Nadarzyńską, Szkolną i Słoneczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. W obrębie przedmiotowego terenu należy zapewnić dojazd do terenów sąsiednich, oznaczonych symbolami: 41 UT,US, 29 MN oraz 12 RZ,ZP,W.

Dla terenu oznaczonego symbolem **28 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz dojazdy wewnętrzne.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską.

1.30. Dla terenu oznaczonego symbolem **29 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – układem ulic dojazdowych wewnętrznych. W obrębie przedmiotowego terenu należy zapewnić dojazd do terenów sąsiednich, oznaczonych symbolami: 28 MNu, 12 RZ,ZP,W i 37 MNr.

Dla terenu oznaczonego symbolem **29 MN dopuszcza się** zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz dojazdy wewnętrzne.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej.

1.31. Dla terenu oznaczonego symbolem **30 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- **Nakaz** realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Szkolnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Szkolną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej.

1.32. Dla terenu oznaczonego symbolem **31 MNu,U** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej oraz nieuciążliwych usług (obie funkcje są równoprawne).
- **Nakaz** realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Szkolnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 33 K, zaś od pozostałych terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Szkolną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Realizowane w obrębie terenu oznaczonego symbolem **31 MNu,U** usługi winny stanowić obiekty nieuciążliwe zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały. Dopuszcza się również realizacją nieuciążliwych obiektów zamieszkania zbiorowego.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej oraz usług.

1.33. Dla terenu oznaczonego symbolem **32 U,UO** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny nieuciążliwych usług, w tym usług społecznych, oświaty i wychowania.
- **Nakaz** realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Szkolnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - 20,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 33 K, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicą Szkolną.

**Dopuszcza się** lokalizację nieuciążliwych obiektów zamieszkania zbiorowego i mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy związanego z usługami.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług.

1.34. Dla terenu oznaczonego symbolem **33 K** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny komunikacji kołowej i pieszej. Kompozycja przestrzenna terenu powiązana z kompozycją przestrzeni w obrębie terenów AWRSP.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na działki budowlane.
- **Dojazd** – ulicą Szkolną.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (w postaci zieleni komponowanej i izolacyjnej) – 10 % powierzchni terenu.

Dla terenu oznaczonego symbolem **33 K** **dopuszcza się** i postuluje realizację parkingu w postaci czasowych miejsc postojowych, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów komunikacji.

1.35. Dla terenu oznaczonego symbolem **34 RL** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni w postaci: lasów oraz parku leśnego z możliwością przebudowy istniejącego drzewostanu na wielogatunkowy, zgodny z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Dojazd** –ulicą Szkolną oraz istniejącymi dojazdami wewnętrznymi.

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych i dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i terenów leśnych.

1.36. Dla terenu oznaczonego symbolem **35 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej.
  - **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – 15,0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 38 RL,ZLP zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
  - **Nakaz** realizacji szpaleru zieleni wysokiej od strony ulicy Szkolnej.
  - **Dojazd** – ulicami: Szkolną i Graniczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku północnym.
- Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.37. Dla terenu oznaczonego symbolem **36 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - 15,0 m od terenu oznaczonego symbolem 38 RL,ZLP; zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicami: Słoneczną i Graniczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. W obrębie przedmiotowego terenu należy zapewnić dojazd do terenów sąsiednich, oznaczonych symbolami: 38 RL,ZLP oraz 37 MNr. Wskazane poszerzenie istniejącej ulicy Granicznej o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku północnym.

**Dopuszcza się** zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do ulicy Słonecznej na odległości 6,0m od krawędzi jezdni (pod warunkiem realizacji obiektów ochrony czynnej przed uciążliwościami ruchu kołowego).

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej.

1.38. Dla terenu oznaczonego symbolem **37 MNr ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej rezydencjalnej, wolnostojącej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – w odległości 15,0 m od terenu oznaczonego symbolem 38 RL,ZLP zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.

1.39. Dla terenu oznaczonego symbolem **38 RL, ZLP ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni w postaci: lasów oraz parku leśnego z możliwością przebudowy istniejącego drzewostanu na wielogatunkowy, zgodny z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Dojazd** –dojazdami wewnętrznymi lub dojazdami i dojazdami.

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych i dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i terenów leśnych.

1.40. Dla terenu oznaczonego symbolem **39 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej położone częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz, częściowo - w obszarze stanowiska archeologicznego.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicami: Nadarzyńską i Słoneczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. W obrębie przedmiotowego terenu należy zapewnić dojazd do terenów sąsiednich, oznaczonych symbolami: 12 RZ,W,ZP, 40 MN,ZR, 41 UT,US.

Dla terenu oznaczonego symbolem **39 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz dojazdy wewnętrzne.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską.

1.41. Dla terenu oznaczonego symbolem **40 MN,ZR ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektro-



energetycznej średniego napięcia oraz, częściowo- w obszarze stanowiska archeologicznego.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – układem ulic dojazdowych wewnętrznych. W obrębie przedmiotowego terenu należy zapewnić dojazd do terenów sąsiednich, oznaczonych symbolami: 12 RZ,W,ZP, 41 UT,US, 42 MN,ZR.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów objętych ochroną konserwatorską. Dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz dojazdy wewnętrzne.

1.42. Dla terenu oznaczonego symbolem **41 UT,US ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** – nieuciążliwe terenowe obiekty usług turystyki i rekreacji oraz sportu wraz z zielenią towarzyszącą.
- **Dojazd** – proponowanymi drogami wewnętrznymi lub ciągami pieszo-jezdnymi

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych i dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i usług.

1.43. Dla terenu oznaczonego symbolem **42 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej położone częściowo - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz – częściowo w Mazowieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zaleca się scalenie nieruchomości położonych na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych w celu uzyskania działek z prawem do zabudowy.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wyłączenia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - jak na rysunku planu – w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, 25,0 m od granicy terenu Lasu Młochowskiego oraz 10,0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 44 ZLP i 45 RL, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Nadarzyńską oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w granicach tego obszaru).

1.44. Dla terenu oznaczonego symbolem **43 ZR ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone w Mazowieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - w odległości 25,0 m od granic kompleksu leśnego Lasu Młochowskiego, zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Nadarzyńską i ulicą Młochowską.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

1.45. Dla terenu oznaczonego symbolem **44 ZLP ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni w postaci: parku leśnego z możliwością realizacji nasadzeń zgodnych z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie położone częściowo w Mazowieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Zakaz** zabudowy nowymi budynkami i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Nakaz** zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w areale każdej działki – 85 %.
- **Dojazd** – ulicą Młochowską oraz proponowanymi drogami wewnętrznymi lub ciągami pieszo-jezdnymi.

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych i dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Istniejąca w obrębie terenu zabudowa – do zachowania z możliwością modernizacji, nadbudowy i rozbudowy w obrysie rzutu budynku oraz dodatkowo o 30 % w stosunku do powierzchni zabudowy obiektu istniejącego na dzień uchwalenia niniejszego planu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i terenów leśnych oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w granicach tego obszaru).

1.46. Dla terenu oznaczonego symbolem **45 RL ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny lasów z możliwością dolesień, zalesień i przebudowy istniejącego drzewostanu na wielogatunkowy, zgodny z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie położone częściowo w Mazowieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Dojazd** – ulicą Młochowską oraz proponowanymi drogami wewnętrznymi lub ciągami pieszo-jezdnymi.

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych i dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia

ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów leśnych oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w granicach tego obszaru).

1.47. Dla terenu oznaczonego symbolem **46 U,MN, ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny nieuciążliwych obiektów usług, zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – wg przepisów szczególnych, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Południową oraz układem ulic dojazdowych – wewnętrznych.

W obrębie terenu oznaczonego symbolem **46 U,MN** dopuszcza się i postuluje lokalizację nieuciążliwych obiektów obsługi turystyki. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i usług oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w granicach tego obszaru).

1.48. Dla terenu oznaczonego symbolem **47 ZR ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w postaci domów letniskowych położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych - wg przepisów szczególnych, w szczególności – w odległości 25,0 m od granic kompleksu leśnego Lasów Młochowskich; zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicą Południową oraz dojazdem wyznaczonym w obrębie terenu 62 KP.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w granicach tego obszaru).

1.49. Dla terenu oznaczonego symbolem **48 U, MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny nieuciążliwych obiektów usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – 15,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Południową.

W obrębie terenu oznaczonego symbolem **48 U, MNu** dopuszcza się i postuluje lokalizację nieuciążliwych obiektów obsługi turystyki (w tym obiektów zamieszkania zbiorowego).

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz usług.

1.50. Dla terenu oznaczonego symbolem **49 U ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych (w tym nieuciążliwych usług produkcyjnych).
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – 15,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Południową oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się** realizację obiektów mieszkalnych i socjalnych związanych z obiektami usług, a także nieuciążliwych obiektów obsługi turystyki, transportu i komunikacji. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług.

1.51. Dla terenu oznaczonego symbolem **50 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – od ulicy Słonecznej i Południowej oraz dojazdów wewnętrznych oraz - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicami: Południową i Słoneczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **50 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej.

1.52. Dla terenu oznaczonego symbolem **51 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej położone częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** –ulicami: Południową, Graniczną i Słoneczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. Wskazane poszerzenie istniejącej ulicy Granicznej o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku północnym.

Dla terenu oznaczonego symbolem **51 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą turystyki i rekreacji) zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej.

1.53. Dla terenu oznaczonego symbolem **52 U ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych (w tym nieuciążliwych usług produkcyjnych) położone częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w odległości 10,0 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 12 RZ,W,ZP, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Południową.

**Dopuszcza się** realizację obiektów mieszkalnych i socjalnych związanych z obiektami usług, a także nieuciążliwych obiektów obsługi transportu i komunikacji oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług.

1.54. Dla terenu oznaczonego symbolem **52a U ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych (w tym nieuciążliwych usług produkcyjnych), administracji położone częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Południową.

**Dopuszcza się** realizację obiektów mieszkalnych i socjalnych związanych z obiektami usług, a także nieuciążliwych obiektów obsługi transportu i komunikacji oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług.

1.55. Dla terenu oznaczonego symbolem **53 MNu ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w odległości 15,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejącego rowu , zaś - od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicami: Południową oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. W obrębie przedmiotowego terenu należy zapewnić dojazd do terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem 12 RZ,W,ZP.

Dla terenu oznaczonego symbolem **53 MNu dopuszcza się** realizację usług nieuciążliwych (w szczególności usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą turystyki i rekreacji)

zgodnie z ich definicją i zasadami realizacji ustalonymi w § 2 niniejszej uchwały oraz zachowanie istniejących (na dzień przystąpienia do sporządzania miejscowego planu) podziałów nieruchomości na mniejsze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków na cele mieszkaniowe lub usługowe, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej.

1.56. Dla terenu oznaczonego symbolem **54 MN,ZR ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, letniskowej położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – w odległości nie mniejszej niż 25,0 m – od granic kompleksu leśnego Lasu Młochowskiego i wschodniej granicy terenu oraz - 12,0 m – od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 53 MNu, zaś - od pozostałych terenów komunikacji wewnętrznej - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Nakaz** zachowania istniejących zadrzewień.
- **Dojazd** – ulicami: Południową oraz istniejącą drogą dojazdową wewnętrzną przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy terenu (szerokość tej drogi – wg istniejących granic wydzielenia terenu pod drogę dojazdową) a także układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

1.57. Dla terenu oznaczonego symbolem **55 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wolnostojącej.
  - **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
  - **Dojazd** – ulicą Graniczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku południowym.
- Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

1.58. Dla terenu oznaczonego symbolem **56 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wolnostojącej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** –nie mniej niż 50,0 m od istniejącego cieku wodnego (rowu), zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Graniczną, projektowaną ulicą lokalną oznaczoną symbolem 75 KL oraz układem komunikacyjnym dróg wewnętrznych postulowanych planem. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku południowym.

**Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej .

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

1.59. Dla terenu oznaczonego symbolem **56a RL ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny lasów.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- Dojazd – ulicą Graniczną.

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją leśną. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów lasów.

1.60. Dla terenu oznaczonego symbolem **57 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicą Graniczną, projektowaną ulicą lokalną oznaczoną symbolem 75 KL oraz układem postulowanych planem ulic dojazdowych wewnętrznych. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku południowym.

**Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

1.61. Dla terenu oznaczonego symbolem **58 MNr ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej.
- **Minimalną powierzchnię działek budowlano-leśnych** (tj. zawierających w swoim areale użytki leśne) – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna powierzchnia trwałego wyłączenia z produkcji leśnej (tj. trwałego wyłączenia pod realizację inwestycji) nie może przekraczać 20 % powierzchni całej działki oraz - 400 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, zaś pozostała powierzchnia leśna w działce winna być utrzymana pod trwałą uprawę leśną. Na działkach o powierzchni mieszanej (leśnej i nieleśnej) inwestycje budowlane winny być lokalizowane przede wszystkim na powierzchni nieleśnej.
- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).
- **Dojazd** – ulicami: Szkolną i Graniczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku północnym.

**Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.

1.62. Dla terenu oznaczonego symbolem **59 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – wg przepisów szczególnych, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).

- **Dojazd** – ulicą Graniczną oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku północnym.

**Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.

1.63. Dla terenu oznaczonego symbolem **60 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od istniejącego cieku wodnego (rowu), zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).

- **Dojazd** – ulicą Graniczną, projektowaną ulicą lokalną oznaczoną symbolem 75 KL oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych postulowanych planem. Wskazane docelowo (z chwilą modernizacji ulicy Granicznej) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy o pas terenu szerokości – 5,0 m w kierunku południowym.

**Wskazana** jest realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

1.64. Dla terenu oznaczonego symbolem **61 ZLP ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni w postaci: parku leśnego z możliwością realizacji nasadzeń zgodnych z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie.

- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.

- **Dojazd** – proponowanym układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych oraz – do terenów sąsiednich w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i terenów leśnych.

1.65. Dla terenu oznaczonego symbolem **62 MN ustala się:**

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej.

- **Nieprzekraczalną linię zabudowy** – w stosunku do istniejących obiektów terenowych – wg przepisów szczególnych, z zachowaniem odległości 15,0 m zabudowy od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów, zaś od terenów komunikacji - wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).

- **Dojazd** – ulicą oznaczoną symbolem 72 KD oraz układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

W obrębie terenu oznaczonego symbolem **62 MN** dopuszcza się i postuluje lokalizację nieuciążliwych obiektów obsługi turystyki. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia



ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej.

1.66. Dla terenu oznaczonego symbolem **63 ZLP** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni w postaci: parku leśnego z możliwością realizacji nasadzeń zgodnych z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Dojazd** – układem ulic dojazdowych wewnętrznych.
- **Nakaz** zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w areale każdej działki – 90 %.

**Dopuszcza się** realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych oraz – do terenów sąsiednich w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i terenów leśnych.

1.67 Dla terenu oznaczonego symbolem **78 R, RZ**, ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny rolne z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów niezbędnych do produkcji rolnej, zieleni w postaci: trwałych użytków zielonych, wód otwartych wraz z biologiczną obudową (w tym obiektów „małej retencji wodnej” o funkcji krajobrazowej), z dopuszczeniem zieleni parkowej.
- **Dojazd** – układem ulic dojazdowych wewnętrznych.

Dopuszcza się realizację zabudowy w postaci zabudowy zagrodowej w pasie terenu o szerokości 50,0 m od istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 72 KD (prostopadłej do ulicy Młochowskiej), przy zachowaniu minimalnej odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu 15,0 m oraz odległości od terenów komunikacji – wg ustaleń ogólnych planu § 2, pkt. 5e).

Dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych i rowerowych i hippicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni i wód.

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów ulic w ciągach dróg publicznych (oraz ulic postulowanych do zaliczenia do kategorii dróg publicznych) w granicach obszaru objętego planem:

**Dla terenów ulic ustala się, dopuszcza i zaleca:**

Sybol terenu	Ulica lub jej odcinek	Funkcja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy (klasa techniczna)	Kategoria ulicy (drogi)	Przeznaczenie ustalone planem	Użytkowanie do-puszczone planem oraz zalecenia realizacyjne.
1	2	3	4	5	6
<b>64 KZ</b>	Ulica Kasztanowa oraz ulica Nadarzyńska (frag-	Ulica zbiorcza	Ulica powiatowa w ciągu dróg powiat-	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 18,0- 20,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m nie kolidującej

Symbole terenu	Ulica lub jej odcinek	Funkcja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy (klasa techniczna)	Kategoria ulicy (drogi)	Przeznaczenie ustalone planem	Użytkowanie do-puszczone planem oraz zalecenia realizacyjne.
1	2	3	4	5	6
	ment od skrzyżowania z ulicą Kasztanową na zachód) ustalona planem.		wych nr 01414 i 01412	Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m. Ustala się korektę łuku drogi w rejonie terenu oznaczonego symbolem 25 K.	z komunikacją kołową, oraz zachowanie istniejących wjazdów na działki.
<b>65 KZ</b>	Ulica Nadarzyńska do skrzyżowania z ulicą Słoneczną oraz ulica Słoneczna.	Ulica zbiorcza	Ulica powiatowa w ciągu dróg powiatowych nr 01414 i 01412	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 -20,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości min. 2,0 m w obrębie ulicy Nadarzyńskiej nie kolidującej z komunikacją kołową..
<b>66 KL</b>	Ulica Szkolna	Ulica lokalna	Droga gminna nr 0102015	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 15,0 m. Minimalna szerokość jezdni– 6,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości min. 2,0 m nie kolidującej z komunikacją kołową..
<b>67 KL</b>	Ulica Graniczna oraz postulowane poszerzenie ulicy Granicznej (z chwilą jej modernizacji) o pasy terenu szerokości po 5,0 m z każdej strony.	Ulica lokalna	Fragment drogi powiatowej nr 01412	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających docelowo - 15,0 m., tymczasowo, tj. do czasu modernizacji ulicy Granicznej – wg stanu istniejącego. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m nie kolidującej z komunikacją kołową.  Wymagane zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień przydrożnych także po zmodernizowaniu drogi.
<b>68 KZ</b>	Ulica Południowa.	Ulica zbiorcza	Droga gminna nr 0102013	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających docelowo - 18,0 m., tymczasowo, tj. do czasu modernizacji ulicy – wg stanu istniejącego.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m –2,5 m oraz ciągów ruchu pieszego nie kolidujących z komunikacją kołową.
<b>69 KL</b>	Ulica Młochowska (północny odcinek) do skrzyżowania z ulicą Leśną.	Ulica lokalna	Wskazana droga gminna (we fragmencie istniejąca droga gminna nr 0102012)	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m. Poszerzenie istniejącej ulicy Młochowskiej w kierunku południowym, z wyjątkiem odcinka graniczącego z terenem zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Żółwinie-Zarybiu.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m –2,5 m oraz ciągów ruchu pieszego nie kolidujących z komunikacją kołową.
<b>70</b>	Ulica Zarybie	ulica	Wskazana	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach	Realizacja ulicy na odcinku od

<b>Symbole terenu</b>	<b>Ulica lub jej odcinek</b>	<b>Funkcja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy (klasa techniczna)</b>	<b>Kategoria ulicy (drogi)</b>	<b>Przeznaczenie ustalone planem</b>	<b>Użytkowanie do-puszczone planem oraz zalecenia realizacyjne.</b>
1	2	3	4	5	6
<b>KD</b>	oraz ulica Krótka	dojazdowa	droga gminna	rozgraniczających 10,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.	ulicy Krótkiej do ulicy Leśnej
<b>71 KD</b>	Ulica Leśna	ulica dojazdowa	Wskazana droga gminna nr 0102012)	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m – nie kolidującej z komunikacją kołową.
<b>72 KD</b>	Ulica Świerkowa i Młochowska (na odcinku od ulicy Leśnej do ulicy Południowej) oraz wydzielona droga prostopadła do ulicy Młochowskiej.	ulica dojazdowa	Wskazana droga gminna	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej i pieszej (szlaku turystycznego) o szer. min. 2,5 m – nie kolidującej z komunikacją kołową.
<b>73 KL</b>	Ulica Nadarzyńska (od skrzyżowania z ulicą Słoneczną na wschód).	ulica lokalna	Wskazana droga gminna	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m- 2,5 m – nie kolidującej z komunikacją kołową.
<b>74 KL</b>	Ulica Zachodnia	ulica lokalna	Wskazana droga gminna	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.	
<b>75 KL</b>	Ulica wskazana planem	ulica lokalna	Wskazana droga gminna	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m. – nie kolidującej z komunikacją kołową.
<b>76 KL</b>	Ulica ustalona planem (przedłużenie ulicy Szkolnej).	ulica lokalna	Wskazana droga gminna	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0- 15,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.	Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m- 2,5 m – nie kolidującej z komunikacją kołową.
<b>77 KD</b>	Ulica Pochyła	ulica dojazdowa	Wskazana droga gminna	Teren komunikacji kołowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.	

## **Przepisy końcowe**

### **§ 4**

**1. Ustalenia dotyczące wykonywania prawa własności:**

Stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w następującej wysokości 15 %.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.