



ISSN 1233-8664

DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARSZAWSKIEGO

Warszawa, dnia 16 lipca 1998 r.

Nr 36

Treść:

Poz:

Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie

- 119 - Nr 613/LI/98 z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie Planu Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza.

900-969

WYDZIAŁ URBANISTYKI, ARCHITEKTURY
I NADZORU BUDOWLANEGO
INSPEKTOR

mgr inż. Zygmunt Podgórski

119

UCHWAŁA Nr 613/LI/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 29 kwietnia 1998 r.

w sprawie Planu Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622/ w związku z art. 8 ust. 1, art. 10 ust. 1 pkt 1 - 9, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106 poz. 496/, w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 237/XVII/95 z dnia 28 grudnia 1995 r oraz uchwały Nr 570/XLIX/98 z dnia 11 marca 1998 r. Rada Miejska w Piasecznie uchwala Plan Miejscowy Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piaseczna, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

I. ZAKRES REGULACJI

§ 1

OBSZAR PLANU

1. Plan obejmuje obszar miasta Piaseczna w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 570/XLIX/98 z dnia 11 marca 1998 r.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami terenu wyznaczonego do dalszych opracowań planistycznych w "Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta i gminy Piaseczno" uchwalonym Uchwałą Nr 236/XVII/95 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 1995 roku z wyłączeniem obszaru Zalesia Dolnego zgodnie z pkt 1.

§ 2

PRZEDMIOT USTALEŃ

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu:
 - a) symbolem MW w odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej,
 - b) symbolem MN w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej,
 - 2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U,

- 3) tereny urządzeń i budowli rekreacyjnych i sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem US,
 - 4) tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P,
 - 5) tereny składowe oznaczone na rysunku planu symbolem S,
 - 6) tereny obsługi technicznej miasta oznaczone na rysunku planu symbolem T,
 - 7) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
KUGP - w odniesieniu do ulic głównych ruchu przyśpieszonego,
KUG - w odniesieniu do ulic głównych,
KUZ - w odniesieniu do ulic zbiorczych,
KUL - w odniesieniu do ulic lokalnych
- pozostałe ulice dojazdowe i dojazdy bez oznaczeń literowych na rysunku planu,
KK - tereny kolejowe PKP,
 - 8) tereny zielone:
 - a) parków, zieleńców, zieleni nadrzecznej i towarzyszącej ciekom wodnym oraz zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - b) cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
 - c) lasów bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem Ls (naniesione zgodnie z ewidencją gruntów wg stanu w 1997 r.) oraz działki, na których częściowo występują lasy bez prawa zabudowy oznaczone symbolem Ls/n.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
 3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ponadto zasady ich zagospodarowania, które określają przepisy zawarte w paragrafach rozdziału 3 w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 3

CZAS DZIAŁANIA PLANU

Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

II. CEL REGULACJI

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:
 - a) przeznaczenia terenów pod miejsca pracy, w tym przemysł i usługi,
 - b) przeznaczenia terenów pod obiekty i urządzenia liniowe infrastruktury technicznej, obsługującej miasto i również region,
 - c) przeznaczenia terenów pod komunikację i urządzenia obsługi komunikacyjnej,
 - d) ochrony naturalnych zasobów środowiska przyrodniczego i ochrony środowiska przed szkodliwymi wpływami inwestycji,
 - e) przeznaczenia terenów na cele rekreacji i sportu,
- 2) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

III. ZAKRES STANOWIENIA RYSUNKU PLANU

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obowiązujące elementy rysunku planu, które uzupełniają treść niniejszej uchwały sprecyzowano w § 8 tej uchwały.

§ 6

1. Rysunek planu wskazuje 5 stref funkcjonalnych o dominujących funkcjach, wynikających z istniejących i przewidywanych zasad zagospodarowania, na które podzielono miasto w celach porządkowych.

Strefy te na rysunku planu oznaczono symbolami: A, B, C, D i E.

Obejmują one następujące tereny:

A - strefa śródmiejska usługowo - mieszkaniowa (centralna)

Ograniczona jest od zachodu terenem PKP, od strony wschodniej i północno - wschodniej liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od północy nowoprojektowanym przedłużeniem ul. Gen. Okulickiego oraz od południa rzeką Jeziorką.

B - strefa usługowo - mieszkaniowa (północna)

Ograniczona jest od południa ul. Energetyczną, od północy i północnego - wschodu ul. Geodetów oraz od zachodu granicą administracyjną miasta.

C - strefa przemysłowo - składowa (wschodnia)

Zawarta jest w granicach: od północy ul. Energetyczna i Geodetów, od południowego - wschodu ul. Julianowską oraz od zachodu granicą miasta.

D - strefa techniczno - mieszkaniowa (południowo - wschodnia)

Ograniczona po stronie zachodniej drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, po stronie północno - zachodniej ul. Julianowską, po stronie północnej i wschodniej granicą administracyjną miasta.

E - strefa mieszkaniowa (południowo - zachodnia)

Po południowo - zachodniej stronie torów PKP, z wyłączeniem obszaru jak w § 1.

2. Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące w tych strefach określają umieszczone na początku działów ustalenia dla każdej ze stref.

§ 7

W zakresie przeznaczenia terenów rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście uchwały do poszczególnych obszarów funkcjonalnych oznaczonych niezależnymi symbolami, zgodnie z § 2.

§ 8

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne miasta,
 - 2) linie rozgraniczające tereny ulic lokalnych,
 - 3) oznaczenia literowe przeznaczenia terenów objaśnione w § 2 tego rozdziału,
 - 4) obowiązek wprowadzenia w obszarze funkcjonalnym usług oświaty stopnia podstawowego,
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic i linie rozgraniczające ulic:
 - głównych ruchu przyśpieszonego (KUGP),
 - głównych (KUG),
 - zbiorczych (KUZ),
 - lokalnych (KUL) oraz
 - ulic dojazdowych i dojazdów oznaczonych tylko graficznie,
 - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej,
 - 7) granice strefy rewitalizacji parku,
 - 8) granice archeologicznej strefy konserwatorskiej,
 - 9) granice strefy ochrony rozplanowania,
 - 10) tereny stanowisk archeologicznych z numerem ewidencyjnym WKZ,
 - 11) obiekty zabytkowe (wpisane do rejestru),
 - 12) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 13) granice wydzielonych terenów urządzeń obsługi inżynieryjnej,
 - 14) przebiegi liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz ze strefami ograniczeń zabudowy tj. linii elektroenergetycznych WN i SN oraz gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 15) strefy uciążliwości od kolei i dróg głównych ruchu przyśpieszonego oraz strefy sanitarne cmentarzy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulatami (niekonieczne do spełnienia), których spełnienie będzie sprzyjać najbardziej optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu:
- 1) przebiegi ulic dojazdowych i dojazdów,
 - 2) tereny usług o charakterze śródmiejskim, tworzące zwarte ciągi usługowe, lokalne koncentracje usług, częściowo wbudowane w obiekty mieszkalne,
 - 3) obsadzenia szpalerami drzew ważniejszych ciągów ulicznych.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) układ ulic dojazdowych i dojazdów wewnątrz obszarów funkcjonalnych,
 - 2) granice działek wyróżniających się elementów zagospodarowania wraz z oznaczeniem graficznym funkcji tych działek,
 - 3) zachowany fragment przebiegu kolejki wąskotorowej EKD,
 - 4) tereny PKP, oznaczone na rysunku planu symbolem KK,
 - 5) zabudowane działki leśne (oznaczone graficznie),
 - 6) miejsce nieistniejącej synagogi,
 - 7) historyczny układ ulic miasta (z określonymi w tekście wymogami w stosunku do pierzei).

IV. OKREŚLENIE WARUNKÓW ZABUDOWY

§ 9

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3, uzupełnionych o ustalenia ogólnych zasad zagospodarowania poszczególnych stref oraz z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2, a dotyczących: ochrony i kształtowania środowiska (dział I), inżynierii miejskiej (dział II), komunikacji (dział III) i ochrony dóbr kultury (dział IV).

V. WYJAŚNIENIA UŻYWANYCH POJĘĆ

§ 10

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 4 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie Planu Miejscowego Miasta Piaseczno, w granicach administracyjnych, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego/,
 - 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżalnych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
 - 9) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka, sanatoria, obiekty uzdrowiskowe,
 - 10) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć poza zabudową jednorodziną również zabudowę kilkurodzinną tj. budynki 2 - 4 rodzinne o wysokości do 3 kondygnacji.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE

I. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

§ 11

W zakresie ochrony środowiska:

1. Plan ustala ochronę istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas.
2. Plan ustala ochronę wód powierzchniowych w tym zachowanie i ochronę naturalnego charakteru terenu doliny Jeziorki oraz Kanału Piaseczyńskiego poprzez ochronę:
 - 1) naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
 - 2) naturalnego pokrycia roślinnością tj. łąk i naturalnych zadrzewień,
 - 3) wód powierzchniowych tj. naturalnego koryta rzeki Jeziorki, oczek wodnych, starorzeczy wraz z otaczającą go zielenią

- 4) ochronę istniejących powierzchni wodnych poprzez poprawę czystości wód i zachowanie obowiązujących norm czystości wody tj. II klasy w rzece Jeziorce i Kanale Piaseczyńskim,
- 5) wprowadzenie ograniczeń dla zabudowy w odległości 100 m od koryta rzeki.
3. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które ze względu na swą działalność i stosowane urządzenia techniczno - technologiczne wywołują uciążliwość wykraczającą poza teren lokalizacji, a tym samym wymagają zastosowania strefy ochronnej.
4. W stosunku do obiektu Thompson Polcolor plan wprowadza nakaz dostosowania działalności do warunków określonych w decyzji WOŚR NZIL.
5. Plan ustala wprowadzenie obowiązku uzyskania decyzji o dopuszczalnej emisji dla wszystkich obiektów emitujących zanieczyszczenia do atmosfery.
6. Plan ustala wprowadzenie obowiązku zachowania stref ochronnych w odniesieniu do obiektów inżynierskich: istniejących i projektowanych linii energetycznych 110 kV i 220 kV, istniejącego gazuociągu wysokiego ciśnienia.
7. Plan wprowadza strefę sanitarną od istniejących cmentarzy, wykluczającą lokalizowanie w niej ujęć wody.
8. W odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych - plan wprowadza zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych w odległości bliższej niż:
 - 35 m od jezdni ul. Puławskiej (na odcinku ptn. granica miasta - Okulickiego), ul. Armii Krajowej (odcinek Okulickiego - granica miasta);
 - 20 m od jezdni ul. Okulickiego;
 - 70 m od skrajnego toru linii PKP.
9. Plan dopuszcza lokalizowanie zabudowy na wymienionych w pkt 8 terenach pod warunkiem sytuowania na elewacjach eksponowanych na w/w ulice, zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnie z normą PN-87-B-02151/01-03 "Akustyka budowlana, ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach".
10. Plan ustala pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynierskie, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej i zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ekologicznych.

§ 12

W zakresie kształtowania środowiska:

1. W zasięgu "Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu" na terenie miasta Piaseczno, granice którego wskazuje rysunek planu obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 16 września 1997 r./, a w szczególności ustala się:
 - 1) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - 2) zakaz przeznaczenia zadrzewionych i zakrzewionych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - 3) lokalizację budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych i bliźniaczych oraz zabudowy zagrodowej,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych obiektów kubaturowych, oraz w obszarach wyznaczonych planem zabudowę niską, wolnostojącą o niskiej intensywności,
 - 5) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej),
 - 6) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczenia powietrza,
 - 7) zakaz lokalizacji barier mechanicznych i termicznych, ograniczających warunki przepływu powietrza.
2. Plan ustala podstawowy układ terenów, które tworzą ciągły system ekologiczny miasta. Są to:
 - zielony ciąg doliny Jeziorki,
 - zielony ciąg Kanału Piaseczyńskiego,

- część "miasta - ogrodu" Zalesie Dolne,
oraz wspomagające ten układ - ogólnie prostopadłe do doliny rzeki Jeziorki ciągi uliczne wzbogacone szpalerami drzew.
- 3. Na wyznaczonych terenach zieleni miejskiej plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenów, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
- 4. Plan ustala minimalny 70% udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów, objętych strefą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz minimum 60% udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego [MN] poza strefą chronionego krajobrazu i poza strefą śródmiejską "A".
- 5. Plan ustala ochronę pomników przyrody poprzez zachowanie 15 m strefy ochronnej wokół każdego obiektu [wykaz pomników przyrody w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3].
- 6. Ustala się w obrębie stref zurbanizowanych w zależności od warunków:
 - a) obsadzenia granic działek zielenią wysoką i krzewami w formie zwartej,
 - b) zwartej szpalerów drzew wzdłuż ulic.
- 7. Plan ustala adaptację istniejącego zadrzewienia w miarę możliwości.
- 8. Plan ustala możliwość przystosowania zieleni naturalnej do funkcji zieleni wypoczynkowej.

II. USTALENIA W ZAKRESIE INŻYNIERII MIEJSKIEJ

§ 13

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W WODĘ, ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW I UNIESZKODLIWIANIA ODPADÓW

1. Plan ustala zasadę:
 - 1) zaopatrzenia miasta w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego w części zachodniej z wodociągu "Zalesie Dolne", w części wschodniej z WUC "Warszawa",
 - 2) skanalizowania miasta w układzie rozdzielczym ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Jeziorki przy zachowaniu jej II klasy czystości,
 - 3) dla obiektów produkcyjnych i usługowych jedynie zorganizowanego sposobu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu ogólnomiejskiego,
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych. Ścieki przemysłowe i usługowe nie spełniające wymagań komunalnych przed wprowadzeniem do sieci miejskiej muszą być podczyszczane na terenie zakładów,
 - 5) centralnej zbiórki odpadów i ich zagospodarowywania na terenie gminy.
2. Plan ustala następującą funkcję inżynierskich obiektów źródłowych:
 - 1) produkcji wody: istniejąca pompownia IV st. w rejonie ulic Raszyńska/Puławska na sieci WUC, SUW "Zalesie Dolne" przy ul. Okrężnej, SUW "Stara Iwiczna" dla rejonu ulic Raszyńskiej i Sękocińskiej, SUW "Piaseczno" przy ul. Żeromskiego jako źródło awaryjne,
 - 2) oczyszczania ścieków: istniejąca miejska oczyszczalnia ścieków przy ul. Żeromskiego w rozbudowie oraz gminna planowana oczyszczalnia ścieków "Zalesie Dolne" przy ul. Dworskiej,
 - 3) unieszkodliwiania odpadów: planowany zakład unieszkodliwiania odpadów w rejonie miejskiej oczyszczalni ścieków.
3. Plan zaleca:
 - 1) wyprzedzającą lub równoległą realizację urządzeń sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w stosunku do realizacji nowej zabudowy,
 - 2) upowszechnienie indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyty wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem),

- 3) upowszechnienie obowiązku zawierania umów przez właścicieli nieruchomości na wywóz śmieci przez koncesjonowanych przewoźników,
 - 4) wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu pierwotnego gromadzenia.
4. Plan dopuszcza:
- 1) alimentowanie w wodę miejską terenów gminy Piaseczno oraz wsi Mysiadło i Józefostaw poza gminą,
 - 2) pobór wody z ujęć indywidualnych lub grupowych (zgodnie z warunkami określonymi przez Urząd Wojewódzki, nadzór sanitarny lub dla ujęć z zasobów bilansowanych),
 - 3) dla budownictwa jednorodzinnego w wyjątkowych przypadkach stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, prawa budowlanego, o ochronie i kształtowaniu środowiska i o państwowej inspekcji ochrony środowiska.
5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy podsystemów wodociągów i kanalizacji komunalnych z korektą co do wybranych parametrów technicznych i tempa inwestowania.

§ 14

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W CIEPŁO, GAZ I ENERGIĘ ELEKTRYCZNA

1. Plan ustala zasadę:
 - 1) zaopatrzenia centralnej części miasta w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego w oparciu o istniejące źródła ciepła. Odstępuje się od utrzymywania rezerw terenowych pod budowę wielkich ciepłowni w Jazgarzewie i przy ul. Dworcowej w Piasecznie,
 - 2) gazyfikacji miasta gazem przewodowym średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjnych gazu,
 - 3) eliminowania kotłowni zakładowych i osiedlowych sklasyfikowanych jako źródła emisji zanieczyszczeń powietrza,
 - 4) kablowania sieci SN i NN w obszarach śródmiejskich i zabudowy wielorodzinnej.
2. Plan ustala następującą funkcję inżynierskich obiektów źródłowych:
 - 1) produkcji ciepła: istniejąca kotłownia ADEXTRA po modernizacji,
 - 2) zaopatrzenia w gaz: istniejące stacje I st.: "Piaseczno" o przepustowości 6000 nm³/h (w rejonie ul. Słonecznej i Młynarskiej) oraz "Polkolor" o przepustowości 3000 nm³/h (w rejonie obwodnicy).
 - 3) dostawy energii elektrycznej na napięciu 15 kV: rozdzielnie przy istniejących stacjach 220/110/30/15 kV "Piaseczno" i 110/SN "ZKK" oraz planowanej 110/15kV "Piaseczno 2".
3. Plan zaleca:
 - 1) zastępowanie paliw stałych w piecach i kotłowniach indywidualnych gazem i olejem opałowym,
 - 2) upowszechnienie indywidualnego pomiaru i opłaty za dostarczone ciepło,
 - 3) modernizację podsystemu ciepłowniczego zmierzającą do regulacji i automatyzacji w źródłach, węzłach grupowych i wymiennikach.
4. Plan dopuszcza:
 - 1) stosowanie gazu do celów grzewczych (na warunkach eksploatatora gazu).
5. Plan respektuje:
 - 1) dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy sieci podsystemów energetycznych z korektą co do wybranych parametrów technicznych i tempa inwestowania, w tym pochodzące z wcześniejszych planów rezerwy terenu pod dwutorowe linie 400 kV,
 - 2) ograniczenia bądź wykluczenia budowy obiektów budowlanych w strefach ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz stacji I stopnia zgodnie z regulacjami branżowymi,
 - 3) ograniczenia bądź wykluczenia budowy obiektów kubaturowych w strefach oddziaływania linii WN zgodnie z regulacjami branżowymi.

III. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 15

1. Układ drogowo - uliczny stanowią ulice główne ruchu przyspieszonego, główne, zbiorcze i lokalne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu. Ulice dojazdowe, dla których nie określono linii rozgraniczających na Rysunku Planu nie mogą być węższe niż określa to § 16 pkt 2.
2. Dla obsługi miasta komunikacją autobusową wyznacza się ulice główne ruchu przyspieszonego oraz główne i zbiorcze. Dopuszcza się komunikację autobusową po ulicach lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 20,0 m.
3. Określa się następujące zasady dostępności do jezdni ulic układu podstawowego:
 - 1) skrzyżowania na ulicach GP - nie bliżej niż 500 - 600 m,
 - 2) skrzyżowania na ulicach G - nie bliżej niż 400 m,
 - 3) skrzyżowania na ulicach Z - nie bliżej niż 150 - 200 m,
 - 4) bezpośrednie wjazdy z otaczających posesji nie są dopuszczane na ulicach klasy GP. Ewentualne odstępstwa od powyższych parametrów wymagają zgody zarządu drogi oraz organu zarządzającego ruchem na drogach publicznych.
4. Ustala się bezkolizyjny sposób rozwiązania przecięcia ulicy Nadarzyńskiej z torami linii kolejowej Warszawa - Radom.
5. Podstawę do zdefiniowania w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - granic działek od strony układu drogowego - jest wcześniejsze opracowanie linii rozgraniczających drogi w skali 1:500 lub 1:1000.

§ 16

1. Dla realizacji wyznaczonego Planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi uwzględniającymi dla poszczególnych funkcji ulic odpowiednie przekroje komunikacyjne (jezdnie, chodniki, przystanki autobusowe, ścieżki rowerowe):
 - ciąg Puławska - Armii Krajowej (1KUGP) - główna ruchu przyspieszonego (GP) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 60,0 m,
 - ulica Okulickiego (2KUGP) - główna ruchu przyspieszonego (GP) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 45,0 m,
 - ciąg ulic Wojska Polskiego - Sienkiewicza - Stołeczna - Pod Bateriami - Gołkowska - (3KUG) - główna (G) - szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0 m,
 - ulica Książąt Mazowieckich (4KUG) - główna (G) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 30,0 m,
 - ciąg Wojska Polskiego - 17 Stycznia (5KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 18,0 m,
 - ulica Dworcowa (6KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 30,0 m,
 - ciąg ulic Żeromskiego - Nadarzyńska - Orężna (7KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 17,0 m,
 - ciąg ulic Żeromskiego - Mazowiecka - Okrzei - Projektowana (8KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 17,0 m,
 - ciąg ulic 22 Lipca - Chyliczkowska (9KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m,
 - ciąg ulic Energetyczna - Elektroniczna (10KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 30,0 m,
 - ulica Główna (11KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,
 - ulica Dworska (12KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 13,0 m,
 - ulica Raszyńska (13KUZ) - zbiorcza (Z) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m,

- ciąg ulic Geodetów - Łąbedzia (14KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m,
 - ulica Energetyczna (15KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 30,0 m,
 - ulica Mleczarska (16KUL) - lokalna (L) - na odcinkach od ul. Mleczarskiej do ul. Puławskiej oraz od ul. Elektronicznej do ul. Geodetów szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,
 - ulica Julianowska (17KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,
 - ciąg ulic Puławska - Kościuszki - Sienkiewicza (18KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 16,0 m,
 - ulica Kościuszki (19KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min - 16,0 m,
 - ulica Kusocińskiego (20KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 16,0 m,
 - ulica Szkolna (21KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 16,0 m,
 - ulica 22 Lipca (22KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m,
 - ulica Sierakowskiego (23KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,
 - ulica Kilińskiego (24KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,
 - ulica Marchlewskiego (25KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 17,0 m,
 - ulica Staszica (26KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,
 - ulica Marchlewskiego (27KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10,0 m,
 - ulica Przesmyckiego (28KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m,
 - ciąg ulic Staszica - Mazurska (29KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m,
 - ulica Czajewicza (30KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 14,0 m,
 - ulica Świętojańska (31KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10,0 m,
 - ulica Sportowa (32KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
 - ulica Wilanowska (34KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,
 - ulica Pomorska (35KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m,
 - ulica Konopnickiej (36KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m,
 - ulica Derdowskiego (37KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m,
 - ulica 3 Maja (38KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - wg stanu istniejącego,
 - ciąg ulic Okrężna - Północna (40KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m,
 - ulica Północna (41KUL) - lokalna (L) - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m.
2. Dla ulic dojazdowych określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 9,0 m.
3. Pas kolejki wąskotorowej oznaczonej symbolem KW na rysunku planu:
- 1) w pasie tym zawarty jest układ torów, drogi dojazdowe i pas zieleni,
 - 2) dopuszcza się przeprowadzenie tym ciągiem ulicy lokalnej lub zbiorczej pod warunkiem adaptacji przebiegu torów.
4. W rejonie dworca PKP rezerwuje się teren dla potrzeb pętli autobusowej.
5. Potrzeby parkingowe na terenie miasta inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych.
- Dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulic - zgodnie z obowiązującymi w mieście zasadami oznakowania i organizacji ruchu.

§ 17

1. Na terenach układu komunikacyjnego wyznaczonego na Rysunku Planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Zmiana sposobu użytkowania terenów określonych w ust. 1 możliwa jest jedynie w zakresie dopuszczonym odpowiednimi przepisami prawnymi.

IV. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 18

1. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku stanowiącym zał. nr 1 do uchwały, plan wskazuje układy i zespoły urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków, objęte granicą ochrony konserwatorskiej. Są to:
 - 1) układ miasta historycznego,
 - 2) teren parku w Piasecznie.
2. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku stanowiącym zał. nr 1 do uchwały, plan wskazuje dwa zespoły o charakterze "miasta - ogrodu" w części Zalesia Dolnego, pod opieką WKZ, objęte strefą ochrony rozplanowania.
3. Obowiązujące zasady zagospodarowania w stosunku do wymienionych w punktach 1 i 2 niniejszego paragrafu terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Rozdziale 3 tej uchwały.

§ 19

1. Plan wskazuje następujące obiekty i zespoły objęte ochroną prawną dóbr kultury wg stanu na dzień 2 listopada 1995, będące w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - 1) Ratusz nr rejestru 1080/368;
 - 2) Zespół cmentarza parafialnego nr rej. 1324, a w tym: drzewostan, brama, ogrodzenie, kaplica grobowa;
 - 3) Cmentarz żydowski nr rej. 1409;
 - 4) Kościół św. Macieja, św. Anny i Wszystkich Świętych, dzwonnica i plebania - nr rej. 1078/202;
 - 5) Zespół przy ul. Chyliczkowskiej 20 nr rej. 1184, a w tym: internat, bud. mieszkalny, "Poniatówka" oraz park;
 - 6) Willa przy ul. Czajewicza 23, nr rej. 1185;
 - 7) Willa przy ul. Jodłowej nr 2, nr rej. 1313 wraz z zielenią;
 - 8) Willa przy ul. Przesmyckiego 38 oraz park, nr rej. 1439;
 - 9) Willa przy ul. Przesmyckiego 39 z zielenią, nr rej. 1318.

§ 20

1. Plan wskazuje tereny stanowisk archeologicznych, reprezentowane głównie przez - zachowane w ziemi - ślady dawnego osadnictwa o różnej chronologii (od młodszej epoki kamienia - 3500 p. n. e. po okres średniowieczny i nowożytny - XIV - XVII w.) o następujących numerach w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: 60-66/3, 60-66/4, 60-66/5, 60-66/6, 60-66/7, 60-66/9, 60-66/10, 60-66/24, 60-66/25, 60-66/26, 60-67/27 oraz archeologiczną strefę konserwatorską, w stosunku do których obowiązują poniższe wymogi:
 - 1) Wszelkie inwestycje, obejmujące również zmiany w użytkowaniu gruntów rolnych - muszą być uzgadniane przez organa samorządowe (Urząd Gminy) - na etapie ustalania warunków zabu-

dowy i zagospodarowania terenu - z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przy uzgadnianiu należy powoływać się na w/w nr stanowiska lub strefę archeologiczną.

- 2) Każda inwestycja musi być poprzedzona przeprowadzeniem archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ze względu na sezonowy charakter w/w badań - mogą one być prowadzone wyłącznie w okresie od czerwca do września).
- 3) Koszt badań ponosi inwestor.

(podstawa prawna: - art. 21 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach - Dz. U. Nr 10, poz. 48 - z późniejszymi zmianami /Dz. U. Nr 56, poz. 322 z 1990 r./,

- § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r. o zasadach i trybie udzielania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach oraz prac archeologicznych i wykopaliskowych, warunkach ich prowadzenia i kwalifikacjach osób, które mają prawo prowadzenia tej działalności /Dz. U. Nr 16, poz. 55/).

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA STREF FUNKCJONALNYCH MIASTA

I. STREFA "A" ŚRÓDMIEJSKA USŁUGOWO - MIESZKANIOWA

§ 21

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA STREFY

1. W strefie śródmiejskiej "A" plan określa następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:
 - 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi ogólnomiejskie publiczne i komercyjne z preferencją administracji, finansów, handlu, gastronomii, kultury, specjalistycznej służby zdrowia, łączności,
 - b) mieszkalnictwo o możliwie wysokim standardzie: wielorodzinne i jednorodzinne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
 - 2) Dopuszcza się inne przeznaczenie terenu niż podstawowe pod warunkiem, że będzie ono miało charakter obsługi mieszkańców miasta lub regionu, wzbogaci funkcjonalnie śródmieście i nie będzie w kolizji z przeznaczeniem podstawowym, z wyłączeniem przeznaczenia wymienionego w pkt 3 tego artykułu.
 - 3) Zakazuje się lokalizacji na terenie śródmieścia obiektów produkcyjnych (przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego) oraz składowych, z wyjątkiem terenów przy linii kolejowej oznaczonych: A5P,S,U, A6P,S,U, A15U,P,T, które m. in. na ten cel są przeznaczone.
2. W strefie śródmiejskiej "A" plan ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Wzbogacenie podstawowego układu funkcjonalno - przestrzennego śródmieścia, na który składają się: wrzecionowaty południkowy układ zabudowy oparty na historycznej sieci ulic, w tym ciągi ul. Kościuszki i ul. Sierakowskiego, przecięty poprzecznie układem terenów zielonych wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego poprzez:
 - a) intensyfikację zabudowy, z doprowadzeniem do zwartego układu pierzei ulic i placów miejskich w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, tj. w granicach ośrodka historycznego,

- b) uregulowanie pierzei ulic i placów pod względem przestrzennym z doprowadzeniem do zbliżonych gabarytów obiektów zgodnie z ustaleniami w następnych artykułach, w tym: wprowadzenie obiektów plombowych, wymiana obiektów w złym stanie technicznym, remonty i modernizacja istniejącej zabudowy kwalifikującej się do adaptacji,
 - c) wyposażenie, co najmniej parterów obiektów tworzących pierzeje uliczne w usługi publiczne i komercyjne; w pierwszej kolejności dotyczy to terenów i ciągów ulicznych określonych na rysunku planu jako "usługi o charakterze śródmiejskim"; ponadto postuluje się wprowadzenie usług w parterach obiektów mieszkalnych usytuowanych wzdłuż ulic na terenie całego śródmieścia,
 - d) ograniczanie rozwiązań tymczasowych,
 - e) w trybie weryfikacji projektów stawianie wymogów przestrzegania wysokiego lub jako minimum dobrego standardu zarówno wykończenia elewacji frontowych, jak i wyposażenia wewnątrz ogólnodostępnych parterów usługowych,
 - f) obok nadzoru budowlanego w trudniejszych sytuacjach wymóg przedstawiania przez inwestora kilku koncepcji rozwiązań przestrzennych oraz wprowadzenie wymogu opiniowania projektów, z punktu widzenia ich wartości architektonicznych i stopnia wkomponowania w istniejącą strukturę przestrzenną.
- 2) Ochrona środowiska przyrodniczego na terenie śródmieścia poprzez:
- a) ochronę istniejącej zieleni oraz realizację nowych nasadzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP; są to parki i zieleńce śródmiejskie, tereny zieleni z usługami towarzyszącymi, tereny wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego oraz tereny zieleni fragmentu doliny rzeki Jeziorki,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenu na obszarach przeznaczonych w planie na zieleń miejską - oznaczonych symbolem ZP na rysunku planu (z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów - rozdział 3),
 - c) ochronę istniejących powierzchni wodnych poprzez zachowanie obowiązujących norm czystości wody tj. II klasy w rzece Jeziorce i Kanale Piaseczyńskim; w tym celu wprowadza się zakaz wpuszczania do rzeki nieoczyszczonych ścieków; ścieki oczyszczone muszą odpowiadać wymaganiom rozporządzeń z 5 listopada 1991 r. M. O. Ś. i L. oraz ich ilość musi być dostosowana do możliwości przepustowości cieku, ustalonych na podstawie opracowanego "Studium rzeki Jeziorki".
 - d) wymóg zorganizowanego sposobu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu ogólnomiejskiego; jedynie w uzasadnionych przypadkach jako rozwiązanie przejściowe dopuszczenie możliwości gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych; zaopatrzenia w ciepło ze źródeł ekologicznych,
 - e) wymóg wstępnego oczyszczenia ścieków deszczowych z nawierzchni drogowych i placów postojowych przed odprowadzeniem do rzeki Jeziorki,
 - f) wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania miejskiego, przez zmiany nośników energii, likwidację zrzutów nieoczyszczonych ścieków do rzeki Jeziorki i Kanału Piaseczyńskiego, oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów,
 - g) obowiązek posiadania przez wszystkie obiekty emitujące zanieczyszczenia do atmosfery decyzji o dopuszczalnej emisji,
 - h) określenie stref ochronnych od obiektów uciążliwych i tras komunikacyjnych, w których wprowadza się ograniczenia zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - i) obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż dróg głównych ruchu przyspieszonego i ul. Warszawskiej.
- 3) Kształtowanie środowiska przyrodniczego na terenie śródmieścia poprzez:
- a) rewaloryzację zabytkowego parku przy ul. Chylickowskiej,

- b) wprowadzanie ograniczeń dotyczących zabudowy, która nie może być obiektem uciążliwym oraz nie może stanowić przegrody dla zachowania swobodnego przepływu powietrza i ochrony naturalnych rynien nawietrzających, jakimi są dolina rzeki Jeziorki i Kanał Piaseczyński,
- c) na terenach tarasu zalewowego doliny rzeki Jeziorki zachowanie:
- naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
 - naturalnego pokrycia roślinnością tj. łąk i naturalnych zadrzewień,
 - wód powierzchniowych tj. naturalnego koryta rzeki Jeziorki, oczek wodnych, starorzeczy.
4. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w rejonie rzeki Jeziorki obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43/.
- 5) Plan dopuszcza na terenach doliny rzeki Jeziorki, w wybranych miejscach, zgodnie z rysunkiem planu, lokalizowanie usług rekreacyjno - turystyczno - sportowych, pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, a przede wszystkim:
- a) rekreacyjne i turystyczne zagospodarowanie terenów doliny rzeki Jeziorki jest uwarunkowane utrzymaniem 95% terenów jako biologicznie czynnych, z zachowaniem wymogów określonych powyżej w ust. 3,
- b) w szczególności na 5% terenów dopuszcza się:
- lokalizacje obiektów związanych z obsługą funkcji rekreacyjnych i turystycznych, jak: gastronomia, usługi handlu o profilu sportowym, turystycznym, obiekty i urządzenia sportowe, odnowy biologicznej, niewielkie hotele,
 - parkingi służące obsłudze w/w programu o nawierzchniach ziemnych lub tylko częściowo utwardzonych,
- c) w odniesieniu do wymienionych wyżej elementów zagospodarowania wprowadza się nakaz wnikliwego nadzoru architektonicznego w celu harmonijnego wkomponowania ewentualnych obiektów w wartościowy przyrodniczo i eksponowany widokowo krajobraz.
- 6) Na terenie historycznej części miasta objętej na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej:
- obowiązuje zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego poprzez:
 - a) stosowanie zwartej zabudowy wzdłuż ulic,
 - b) postulat zachowania historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - c) zachowanie obecnej linii zabudowy,
 - d) zachowanie wysokości do 3-ch kondygnacji, z wyjątkiem obydwu pierzei ul. Zgoda,
 - e) zachowanie charakteru ul. Zgoda jako historycznej ulicy gospodarczej, kształtując jej pierzeje ogrodzeniami lub zabudową drugorzędną o wysokości do 2-ch kondygnacji,
 - f) nawiązania bryłą, w tym ukształtowaniem dachu i charakterem do historycznej zabudowy tego rejonu miasta,
 - zaleca się wymianę zdegradowanych kubatur na nowe przy spełnieniu powyższych wymogów.

§ 22

USTALENIA DLA OBSZARU A1MW,U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od wsch. - ul. Warszawską i jej przedłużeniem do drogi nr 723, od pld. - ul. Chyliczkowską, od zach. - ul. Wojska Polskiego. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE OBSZARU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo głównie wielorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji (biura), gastronomii, rzemiosła, lokalizowane głównie wzdłuż ulic: Wojska Polskiego, Puławskiej i w płn. części obszaru w rejonie węzła komunikacyjnego ul. Puławskiej.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) zabudowę jednorodziną szeregową,
 - b) zielenią urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu o charakterze publicznym,
 - c) inne, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Nie wprowadza się ograniczeń wysokości zabudowy z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) Preferuje się wysokość 3 - 4 kondygnacje, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- 3) W płd. - wsch. części obszaru, będącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznego miasta obowiązuje wysokość do 3-ch kondygnacji.
- 4) W północnej pierzei obszaru, przylegającej do węzła ul. Puławskiej (między ulicami: Wojska Polskiego i Puławską oraz na narożniku Puławskiej i drogi nr 723) zaleca się zaakcentowanie wysokościowe przekraczające ustaloną wysokość, pod warunkiem, że pierzeja ta tworzyć będzie harmonijną całość.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej miasto historyczne obowiązują ustalenia zawarte w § 21 pkt 6.
- 2) W granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 80 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 723 - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy mieszkaniowej do tej drogi pod warunkiem wprowadzenia odpowiednich zabezpieczeń od hałasu na elewacjach budynków od strony drogi (zgodnie z § 11 pkt 9 uchwały).
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 23

USTALENIA DLA OBSZARU A2MW, MN, U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. i wsch. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, po stronie płd. ul. Chylickowską, od zach. ul. Warszawską i terenem jednostki A1MWU.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne we wszystkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji (biura), gastronomii, rzemiosła lokalizowane głównie wzdłuż ul. Chylickowskiej i na terenie osiedla.

- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji usługowych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2, jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Nie wprowadza się ograniczeń wysokości zabudowy z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla których ograniczenia wysokości ujęto w ust. 3.
- 2) Preferuje się wysokość 3 - 4 kondygnacje, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- 3) W pld. - zach. części obszaru, będącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznego miasta obowiązuje wysokość do 3-ch kondygnacji.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej miasto historyczne obowiązują ustalenia zawarte w § 21 pkt 6.
- 2) W granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 80 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 723 - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy mieszkaniowej do tej drogi pod warunkiem wprowadzenia odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości ul. Armii Krajowej, gdzie dopuszcza się usługi wszelkiego rodzaju.

§ 24

USTALENIA DLA OBSZARU A3MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony ptn. przedłużeniem ul. Okulickiego w kierunku zachodnim, po stronie wschodniej ul. Wojska Polskiego, od pld. ul. 22 Lipca, od zach. ul. Mleczarską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne we wszystkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji (biura), gastronomii, rzemiosła.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji usługowych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Nie wprowadza się ograniczeń wysokości zabudowy.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 150 m strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia (w ptn. części obszaru) występują ograniczenia zabudowy zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podsta-

wowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości ulicy 2KUGP, gdzie dopuszcza się usługi wszelkiego rodzaju.

§ 25

USTALENIA DLA OBSZARU A4MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. granicą administracyjną miasta, po stronie wsch. ul. Mleczarską, od półd. i zach. ul. Fabryczną.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne we wszystkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji (biura), gastronomii, rzemiosła.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) zieleni urządzonej oraz urządzenia rekreacji i sportu o charakterze publicznym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Nie wprowadza się ograniczeń wysokości zabudowy, z wyjątkiem terenów między ulicami Słowiczą i Mleczarską.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy do 10 m i jednorodzinny charakter zabudowy między ulicami: Słowiczą i Mleczarską.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 150 m strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia (w półn. części obszaru) występują ograniczenia zabudowy zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 26

USTALENIA DLA OBSZARU A5P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. granicą administracyjną miasta, po stronie wsch. ul. Fabryczną i jej planowanym przedłużeniem na północ, od zach. terenami PKP i od półd. ul. 22 Lipca.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy przemysłowo - składowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) zakłady produkcyjne, bazy, składy i magazyny,
 - b) usługi, w tym handel hurtowy i rzemiosło produkcyjne.
- 2) Dopuszcza się inne przeznaczenie pod warunkiem, że nie będzie ono kolidować z przeznaczeniem podstawowym, a w szczególności jednorodzinną zabudową mieszkaniową na terenie między ulicami: Fabryczną, Żytnią i 22 Lipca.

- 3) Wyklucza się na pozostałym terenie, nie wymienionym w ust. 2, zabudowę mieszkaniową, służby zdrowia i oświaty.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Na terenie przemysłowo - składowo - usługowym ustala się wysokość zabudowy do 12 m.
- 2) Na terenie między ulicami: Fabryczną, Żytnią i 22 Lipca, ustala maksymalną wysokość do 10 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki.
- 2) Dla obiektów emitujących zanieczyszczenia obowiązek posiadania decyzji o dopuszczalnej emisji.
- 3) Obiekty, które są źródłem nadmiernego hałasu muszą posiadać certyfikat hałasowy.
- 4) Obiekty zlokalizowane w strefie uciążliwości PKP wyposażyć w zabezpieczenia przeciwhałasowe (zgodnie z § 11 pkt 8, 9).

§ 27

USTALENIA DLA OBSZARU A6P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. 22 Lipca, po stronie wsch. ul. Dworcową, od zach. terenami PKP i od płd. obszarem funkcjonalnym A10ZP.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - usługowy, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) zakłady produkcyjne, bazy, składy i magazyny,
 - b) usługi w tym handel hurtowy i rzemiosło produkcyjne.
- 2) Dopuszcza się inne przeznaczenie pod warunkiem, że nie będzie ono kolidować z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową, obiekty służby zdrowia i oświaty.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki.
- 2) Obowiązek posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.

4. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/25), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

§ 28

USTALENIA DLA OBSZARU A7MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. 22 Lipca, po stronie wsch. ul. H. Sawickiej, od zach. ul. Dworcową i od płd. obszarem funkcjonalnym A11ZP.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne we wszystkich formach,

- b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji (biura), gastronomii, rzemiosła, zdrowia.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne usługi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, w tym zieleni urządzonej oraz urządzenia rekreacji i sportu o charakterze publicznym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Nie wprowadza się ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) W obiektach usługowych nieprzekraczalna wysokość ustalona na 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych; obiekty o potencjalnej uciążliwości, których lokalizacja jest niezbędna do obsługi programu, muszą uciążliwość prowadzonej działalności zamknąć w granicach działki.

4. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/25), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

§ 29

USTALENIA DLA OBSZARU A8U,MW,MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Chyliczkowską, po stronie wsch. terenem parku zabytkowego A9ZPU, od poł. Kanałem Piaseczyńskim i od zach. ul. H. Sawickiej. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
- a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego lokalizowane głównie wzdłuż ulic: Kościuszki, Sierakowskiego, Chyliczkowskiej oraz wokół placów,
- b) mieszkalnictwo, głównie wielorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, w tym zieleni urządzonej oraz urządzenia rekreacji i sportu o charakterze publicznym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 14 m, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dla których ograniczenia wysokości ujęto w ust. 3.
- 2) Preferuje się wysokość 3 - 4 kondygnacje, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- 3) We wsch. części obszaru, będącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznego miasta obowiązuje wysokość do 3-ch kondygnacji.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej miasto historyczne obowiązują ustalenia zawarte w § 21 pkt 6.
- 2) Przy zagospodarowaniu zach. pierzei ul. Zgoda należy upamiętnić miejsce nieistniejącej synagogi, oznaczone na rysunku planu.

- 3) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/24), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.
- 4) W stosunku do archeologicznej strefy konserwatorskiej obowiązują wymogi zawarte w § 20.
- 5) Plan ustala realizację posadзки placów historycznych: Rynku i placu między ulicami Kościuszki i Sierakowskiego w nawiązaniu do ich historycznego tradycyjnego zagospodarowania tj. w większym stopniu z udziałem nawierzchni o elementach drobnowymiarowych (kamień, płyty, kostka itp).

§ 30

USTALENIA DLA OBSZARU A9ZP,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Chyliczkowską, po stronie wsch. liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od połd. ul. B. Prusa i od zach. ul. Zgoda i jej przedłużeniem w kierunku południowym.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni miejskiej z usługami, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu zieleni parkową.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) obiekty usług oświaty,
 - b) obiekty usług kultury,
 - c) urządzenia sportowe,
 - d) inne nieuciążliwe usługi np. gastronomia, drobne usługi handlu, podnoszące atrakcyjność tego terenu i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
 - e) drogi dojazdowe i parkingi niezbędne dla obsługi obiektów.

2. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) Na terenie objętym strefą rewaloryzacji parku:
 - a) nakazuje się wykonanie projektu rewaloryzacji parku wraz z fragmentem terenów zielonych (w połd.-wsch. części obszaru) nad Kanałem Piaseczyńskim położonych poza parkiem.
 - b) ustala się adaptację zabytkowych obiektów w zespole przy ul. Chyliczkowskiej 20 [nr rejestru WKZ 1184], w tym internat, budynek mieszkalny i "Poniatówka", z możliwością niewielkich uzupełnień kompleksu.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ochrona wód powierzchniowych Kanału Piaseczyńskiego.
- 2) Ochrona istniejącej zieleni.
- 3) Postulat nowych dosadzeń.
- 4) Nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu.
- 5) Nakaz utrzymania 90% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 31

USTALENIA DLA OBSZARU A10ZP

OBSZAR: ograniczony od strony półn. terenem obszaru funkcjonalnego A6P,S,U po stronie wsch. ul. Dworcową, od połd. obszarem 29U i od zach. terenami PKP.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni miejskiej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni urządzonej.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zachować istniejącą zieleni.
- 2) Wzbogacić teren o nowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej.
- 3) Wprowadzić ciągi piesze spacerowe i ścieżki rowerowe.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ochrona wód powierzchniowych Kanału Piaseczyńskiego.
- 2) Ochrona istniejącej zieleni.
- 3) Postulat nowych dosadzeń.

§ 32

USTALENIA DLA OBSZARU A11ZP

OBSZAR: ograniczony od strony półn. obszarem funkcjonalnym A7MW,MN,U, po stronie wsch. ul. H. Sawickiej, od półd. obszarem A28MN i od zach. ul. Dworcową.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni miejskiej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni urządzonej.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zachować istniejącą zieleni.
- 2) Wzbogacić teren o nowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej.
- 3) Wprowadzić ciągi piesze spacerowe i ścieżki rowerowe.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ochrona wód powierzchniowych Kanału Piaseczyńskiego.
- 2) Ochrona istniejącej zieleni.
- 3) Postulat nowych dosadzeń.

§ 33

USTALENIA DLA OBSZARU A12ZP

OBSZAR: ograniczony od strony półn. i wsch. obszarem funkcjonalnym A8UMW,MN od półd. obszarem funkcjonalnym A13UMW,MN a od strony zach. ul. H. Sawickiej.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni miejskiej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni urządzonej.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zachować istniejącą zieleni.
- 2) Wzbogacić teren o nowe nasadzania zieleni wysokiej i niskiej.
- 3) Wprowadzić ciągi piesze spacerowe.

§ 34

USTALENIA DLA OBSZARU A13U,MW,MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. obszarem funkcjonalnym A12ZP i Kanąłem Piaseczyńskim, od wsch. obszarem funkcjonalnym A14MN, od płd. ulicami: St. Żeromskiego i Nadarzyńską, od zach. ul. H. Sawickiej. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego lokalizowane głównie wzdłuż ulic: Kościuszki i Sierakowskiego oraz wokół placów,
 - b) mieszkalnictwo, głównie wielorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, a ponadto:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne,
 - b) zieleń urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu o charakterze publicznym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 14 m, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dla których ograniczenia wysokości precyzuje ust. 2.
- 2) Preferuje się wysokość zabudowy 3 - 4 kondygnacji.
- 3) W części obszaru, będącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznego miasta obowiązuje wysokość do 3-ch kondygnacji.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej miasto historyczne obowiązują ustalenia zawarte w § 21 pkt 6.
- 2) Plan ustala realizację posadзки placów historycznych: Rynku i placu między ulicami Kościuszki i Sierakowskiego w nawiązaniu do ich historycznego tradycyjnego zagospodarowania tj. w większym stopniu z udziałem nawierzchni o elementach drobnowymiarowych (kamień, płyty, kostka itp).

§ 35

USTALENIA DLA OBSZARU A14MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. obszarem funkcjonalnym A9ZPU, od wsch. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od płd. ul. St. Żeromskiego i od zach. obszarem funkcjonalnym A13U,MW,MN.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów - mieszkalnictwo jednorodzinne z preferencją zabudowy wolnostojącej na działkach.
- 2) Ujęcie wody oznaczone na rysunku planu.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki.

§ 36

USTALENIA DLA OBSZARU A15U,P,T

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. Towarową, od wsch. ul. Dworcową, od pld. - zach. terenem PKP.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy usługowo - przemysłowo - składowej i obsługi technicznej miasta, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) usługi, w tym handel hurtowy i rzemiosło produkcyjne,
 - b) zakłady produkcyjne, bazy, składy i magazyny.
- 2) Dopuszcza się inne funkcje pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się zabudowę mieszkaniową, służby zdrowia i oświaty.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać po granice działki.
- 2) Obowiązek dla obiektów emitujących zanieczyszczenia posiadania decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 37

USTALENIA DLA OBSZARU A16MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. Nadarzyńską, od wsch. ul. H. Sawickiej, od pld. - wsch. ul. Sienkiewicza i od zach. ul. Dworcową. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne we wszystkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji (biura), gastronomii, rzemiosła, szczególnie przy ulicach: 22 Lipca i Sienkiewicza.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) inne usługi pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy do 12 m i jednorodzinny charakter zabudowy między ulicami: Bema i H. Sawickiej.
- 2) Na pozostałym terenie nie wprowadza się ograniczeń wysokości zabudowy, przy jednoczesnej preferencji zabudowy 3 - 4 kondygnacji.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 38

USTALENIA DLA OBSZARU A17MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Nadarzyńską, od wsch. ul. Kilińskiego, od płd. - ul. 17 Stycznia, od zach. ul. H. Sawickiej. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego lokalizowane głównie wzdłuż ulic: Kościuszki i Sierakowskiego oraz wokół placów, z preferencją wbudowanych w obiekty mieszkalne.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Preferuje się wysokość 3 - 4 kondygnacje, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 14 m.
- 3) W części obszaru, będącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznego miasta obowiązuje wysokość do 3-ch kondygnacji.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej miasto historyczne obowiązują ustalenia zawarte w § 21 pkt 6.
- 2) Plan ustala realizację posadzki placu historycznego przylegającego do ul. Nadarzyńskiej.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 39

USTALENIA DLA OBSZARU A18MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Żeromskiego, od wsch. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od płd.- ul. Staszica i od zach. ul. Kilińskiego.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oraz usługi publiczne szczególnie w rejonie ul. Żeromskiego i Kilińskiego.
- 2) Dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z preferencją wbudowanych w obiekty mieszkalne.

- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Preferuje się wysokość 3 - 4 kondygnacje, z wyjątkiem terenów będących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) W części obszaru, będącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznego miasta obowiązuje wysokość do 3-ch kondygnacji.
- 3) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 14 m.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej miasto historyczne obowiązują ustalenia zawarte w § 21 pkt 6.

4. OCHRONA ŚRÓDOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości od ul. Armii Krajowej.
- 2) W 80 m strefie uciążliwości od drogi krajowej nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria (ul. Armii Krajowej) wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizowania funkcji chronionych.
- 3) Wprowadza się obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż ul. Armii Krajowej.

§ 40

USTALENIA DLA OBSZARU A19MN,MW,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Staszica, od wsch. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od płd. - zach. ul. 17 Stycznia.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz usługi publiczne i komercyjne szczególnie wzdłuż ul. 17 Stycznia.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, a ponadto:
 - a) zieleni urządzonej o charakterze publicznym,
 - b) urzędzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość do 14 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości od ul. Armii Krajowej.
- 2) W 80 m strefie uciążliwości od drogi krajowej nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria (ul. Armii Krajowej) wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizowania funkcji chronionych.

- 3) Wprowadza się obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż ul. Armii Krajowej.

§ 41

USTALENIA DLA OBSZARU A20MN,MW

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. ul. Sienkiewicza, od wsch. ul. Czajewicza, od płd. - ulicą projektowaną na przedłużeniu Al. Kalin, od zach. terenem PKP. Obszar wymaga w części uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zabudowę mieszkaniową we wszystkich formach.
- 2) Dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z preferencją wbudowanych w obiekty mieszkalne.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość maksimum do 14 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 42

USTALENIA DLA OBSZARU A21MN,MW

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. 17 Stycznia, od wsch. ul. Świętojańska, od płd. - ulicą projektowaną i od zach. ul. Czajewicza.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zabudowę mieszkaniową we wszystkich formach.
- 2) Dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z preferencją wbudowanych w obiekty mieszkalne.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność terenu i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość maksimum do 14 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

- 2) W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczonych na rysunku planu - obowiązują wymogi Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43/.

§ 43

USTALENIA DLA OBSZARU A22MN,MW,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn.-wsch. ul. 17 Stycznia, od poł. - ulicą projektowaną, od zach. ul. Świętojańska.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zabudowę mieszkaniową we wszystkich formach oraz usługi, z preferencją wbudowanych wzdłuż ul. 17 stycznia.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność terenu i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 14 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

4. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/4), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

§ 44

USTALENIA DLA OBSZARU A23U/Ls,MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. i wsch. obszarem funkcjonalnym A20MN,MW od wsch. ul. Czajewicza, od zach. terenem PKP, od południa - ul. projektowaną. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej i tereny leśne, gdzie:

- 1) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) usługi publiczne (oświata, służba zdrowia) wolnostojące na działkach, w tym również na działkach z towarzyszącą zielenią o charakterze leśnym,
 - b) tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy.
- 2) Dopuszcza się usługi komercyjne.
- 3) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki.
- 2) Tereny leśne pozostają bez prawa zabudowy.
- 3) W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują wielkości działek nie mniejsze niż 1000m² i wymóg zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz inne wymogi,

zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz. 149/.

- 4) Nakaz stosowania zabezpieczeń akustycznych na elewacjach budynków zlokalizowanych w strefie uciążliwości kolei.

§ 45

USTALENIA DLA OBSZARU A24Ls,MN

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. projektowaną na przedłużeniu Al. Kalin, od wsch. - obszarem A25ZP zieleni nad rz. Jeziorką, od zach. terenem PKP.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Tereny leśne i zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
- 2) Dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z preferencją wbudowanych w obiekty mieszkalne.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność obszaru i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 2) Wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzewostanów.
- 3) Ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 1000m² i wymóg zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz inne wymogi, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz. 149/.

§ 46

USTALENIA DLA OBSZARU A25ZP

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. projektowaną na przedłużeniu Al. Kalin, od wsch. ul. Świętojańska, od płd.- rz. Jeziorką i od zach. terenem PKP.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni, gdzie:

- 1) ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni częściowo urządzoną.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zachować istniejącą zieleni.
- 2) Wzbogacić teren o nowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej.
- 3) Wprowadzić ciągi piesze spacerowe.

§ 47

USTALENIA DLA OBSZARU A26MN

OBSZAR: ograniczony od strony pñ. ul. projektowaną, od wsch. obszarem funkcjonalnym A27US,ZP,MN od zach. - ul. Świętojańska.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą na działkach.
- 2) Dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z preferencją wbudowanych w obiekty mieszkalne.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje, podnoszące atrakcyjność śródmieścia i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

Ustala się wysokość maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 2) Wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzewostanów.
- 3) Obowiązuje ochrona naturalnej rzeźby terenu (skarpy rzeki Jeziorki).
- 4) Wielkość działek nie mniejsza niż 1000 m² i wymóg zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz inne wymogi, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz 149/.

§ 48

USTALENIA DLA OBSZARU A27US,ZP,MN

OBSZAR: ograniczony od strony pñ. ul. projektowaną, od pñ. - wsch. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od pñd. - terenem A25ZP, od zach. granicami obszaru A26MN.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni z usługami sportu i mieszkalnictwo jednorodzinne, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni częściowo urządzoną i usługi sportu.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się pojedyncze, wolnostojące obiekty usługowe o lekkiej konstrukcji, nieuciążliwe dla środowiska oraz obiekty mieszkaniowe jednorodzinne.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Wysokość zabudowy maksimum 10 m.
- 2) Na terenach zieleni i sportu:
 - a) zachować istniejącą zieleni,
 - b) wzbogacić teren o nowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej.
- 3) W zakresie ochrony środowiska obowiązują wymogi, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz. 149/.

§ 49

USTALENIA DLA OBSZARU A28MN

OBSZAR: ograniczony od strony pld. ul. Nadarzyńska, od wsch. H. Sawickiej, od zach. ul. Dworcową i od ptn.- granicą obszaru A11ZP.

1. **PRZEZNACZENIE TERENU.** Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:
 - 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo jednorodzinne.
 - 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi komercyjne i publiczne w zakresie: handlu, gastronomii i rzemiosła, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z podstawowym przeznaczeniem obszaru.
 - 3) Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2) jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
2. **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.**
 - 1) wysokość zabudowy maksimum 14 m.

§ 50

USTALENIA DLA OBSZARU A29U

OBSZAR: ograniczony od strony pld. ul. Towarową, od wsch. ul. Dworcową, od zach. terenem PKP, i od ptn. - granicą obszaru A10ZP.

1. **PRZEZNACZENIE TERENU.** Teren zabudowy usługowej, gdzie:
 - 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów usługi publiczne i komercyjne.
 - 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się czasowe pozostawienie zabudowy mieszkaniowej bez prawa rozbudowy i kapitalnego remontu.
2. **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.**
 - 1) wysokość zabudowy maksimum 14 m.
3. **OCHRONA ŚRODOWISKA.**
 - 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej mogącej powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu.

**II. STREFA "B"
USŁUGOWO - MIESZKANIOWA**

§ 51

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA STREFY

1. W strefie usługowo - mieszkaniowej "B" plan określa następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów:
 - 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi publiczne i komercyjne z preferencją: handlu, rzemiosła usługowego, i gastronomii, miejskie i ponadlokalne,

- b) mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne we wszystkich formach wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
 - 2) Dopuszcza się inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, pod warunkiem, że będzie ono miało charakter obsługi mieszkańców, miasta lub regionu, wzbogaci funkcjonalnie ten rejon i nie będzie w kolizji z przeznaczeniem podstawowym, z wyłączeniem przeznaczenia wymienionego w ust. 3 tego artykułu.
 - 3) Zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych (przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego) oraz innych, w tym również usług, które mogą powodować stałe lub okresowe zagrożenia dla środowiska.
2. W strefie usługowo - mieszkaniowej "B" plan ustala następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Wzbogacenie podstawowego układu funkcjonalno - przestrzennego miasta i tej jego części o strefę usług ogólnie dostępnych o wysokim standardzie po obydwu stronach ul. Puławskiej (jako uzupełnienie programu śródmiejskiego, obsługi mieszkańców miasta, gminy i regionu) poprzez:
 - a) intensyfikację wykorzystania działek wzdłuż ul. Puławskiej na w/w cele,
 - b) selektywny dobór programu i inwestorów poprzez Zarząd Miejski, tak żeby byli oni w stanie spełnić wysokie wymagania właściwego standardu lokalizowanej tu zabudowy,
 - c) ograniczenie rozwiązań tymczasowych,
 - d) ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych, jak służba zdrowia i oświata bezpośrednio przy ul. Puławskiej, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach szczegółowych tego rozdziału,
 - e) obok nadzoru budowlanego stawianie wymagań wysokiego poziomu architektonicznego i estetycznych walorów lokalizowanych obiektów, tworzących oprawę przestrzenną ul. Puławskiej.
 - 2) W stosunku do terenów oddalonych od ul. Puławskiej i jej uciążliwości zagospodarowanie terenów jako zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi.
 - 3) Plan nakłada obowiązek zbilansowania dla strefy "B" potrzeb w zakresie usług oświaty (szkoły podstawowe) i usług zdrowia (przychodnia rejonowa) i zabezpieczenia obsługi pod tym względem.
3. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:
- 1) Ochronę istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas,
 - 2) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które ze względu na swą działalność stosowane urządzenia techniczno - technologiczne wywołują uciążliwość wykraczającą poza teren lokalizacji, a tym samym wymagają zastosowania strefy ochronnej.
 - 3) Wprowadzenie obowiązku zachowania stref ochronnych w odniesieniu do obiektów inżynierskich: istniejących i projektowanych linii energetycznych 110 kV i 220 kV.
 - 4) W odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych - zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych w odległości bliższej niż 35 m od jezdni ul. Puławskiej (na odcinku: ptn, granica miasta - ul. Okulickiego); warunkiem dopuszczenia lokalizowania zabudowy na tych terenach jest sytuowanie na elewacjach eksponowanych na ul. Puławską zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnie z normą PN-87-B-0 2151/01-03 "Akustyka budowlana, ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach".
 - 5) Pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynierskie, doprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, w tym wód opadowych, zaopatrzenie w wodę, zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ekologicznych; w uzasadnionych przypadkach jako rozwiązanie przejściowe dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych [por.: § 13 pkt 4.3].
4. W zakresie kształtowania środowiska plan ustala:
- 1) Wprowadzenie zieleni izolacyjnej od tras komunikacyjnych i obiektów przemysłowo - usługowych,
 - 2) Adaptację istniejącego zadrzewienia.

§ 52

USTALENIA DLA OBSZARU B1MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Łąbedzią, od wsch. ul. Puławską, od poł. ul. Raszyńską i od zach. granicą administracyjną miasta. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren funkcji mieszkaniowo - usługowych, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo o wszelkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji, rzemiosła, gastronomii, o charakterze ponadlokalnym, wzdłuż ul. Puławskiej.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego dla zabudowy jednorodzinnej na maksimum 10 m.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan wskazuje nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 35 m w głąb działki od zachodniego krawężnika jezdni ul. Puławskiej.
- 2) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 3) W granicach określonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczególnymi. W wypadku projektu zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego w granicach tej strefy sposób zagospodarowania uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 4) Dostępność komunikacyjna obszaru przy ul. Puławskiej wyłącznie od ul. Wiśniowej i dla terenów położonych przy ul. Puławskiej tylko z jednego wspólnego skrzyżowania Puławskiej z wjazdem do obiektów "Auchan" i po przeciwnej stronie - na teren B1MW,MN,U.
- 5) Ewentualne włączenia ulic lokalnych i dojazdów do ul. Puławskiej muszą uzyskać zgodę Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego i DODP.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości od ul. Puławskiej.
- 2) Wprowadza się obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż ul. Puławskiej.
- 3) W 80 m strefie uciążliwości ul. Puławskiej wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji chronionych.

§ 53

USTALENIA DLA OBSZARU B2MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Raszyńską, od wsch. ul. Puławską, od poł. ul. Energetyczną i od zach. granicą administracyjną miasta. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren funkcji mieszkaniowo - usługowych, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo o wszelkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne o charakterze ponadlokalnym, zwłaszcza w rejonie ul. Puławskiej, w zakresie: handlu, administracji, rzemiosła, gastronomii.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan wskazuje nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 35 m w głąb działki od zachodniego krawężnika jezdni ul. Puławskiej.
- 2) Plan nie ustala ograniczeń wysokości budowy.
- 3) W granicach określonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV występują ograniczenia budowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczególnymi. W wypadku projektu zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego w granicach tej strefy sposób zagospodarowania uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 4) Dostępność komunikacyjna obszaru wyłącznie ulicami lokalnymi, które należy projektować z podłączeniem do ul. Raszyńskiej i ul. Energetycznej. Zakaz bezpośrednich wjazdów od ul. Puławskiej do poszczególnych posesji.
- 5) Ewentualne włączenia ulic lokalnych i dojazdów do ul. Puławskiej muszą uzyskać zgodę Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego i DODP.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości od ul. Puławskiej.
- 2) Wprowadza się obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż ul. Puławskiej.
- 3) W 80 m strefie uciążliwości ul. Puławskiej wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji chronionych.

§ 54

USTALENIA DLA OBSZARU B3MW,MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Geodetów, od półn. wsch. granicą administracyjną miasta, od płd. ul. Energetyczną i od zach. obszarami funkcjonalnymi B4U i B5UMW.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren funkcji mieszkaniowo - usługowych, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo o wszelkich formach wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, administracji, rzemiosła, gastronomii.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi prze-

pisami szczególnymi. W wypadku projektu zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego w granicach tej strefy sposób zagospodarowania uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

- 3) Pas terenu w granicach strefy linii elektroenergetycznej 110 kV, po północnej stronie ul. Energetycznej ustala się przeznaczyć na zieleni.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 55

USTALENIA DLA OBSZARU B4U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Geodetów, od wsch. obszarem funkcjonalnym B3MW,MN,U, od płd. - obszarem funkcjonalnym B5U,MW i od zach. ul. Puławską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu usługi publiczne i komercyjne.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) Wprowadza się ograniczenia obsługi komunikacyjnej nowych funkcji lokalizowanych przy ul. Puławskiej bezpośrednio z ul. Puławskiej.
- 3) Ewentualne włączenia ulic lokalnych i dojazdów do ul. Puławskiej muszą uzyskać zgodę Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego i DODP.
- 4) W granicach określonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczególnymi. W wypadku projektu zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego w granicach tej strefy sposób zagospodarowania uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości od ul. Puławskiej.
- 2) Wprowadza się obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż ul. Puławskiej.
- 3) W 80 m strefie uciążliwości ul. Puławskiej wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji chronionych.

§ 56

USTALENIA DLA OBSZARU B5U, MW

OBSZAR: ograniczony od strony półn. obszarem funkcjonalnym B4U, od wsch. obszarem B3MW, MN, U, od płd. - ul. Energetyczną i od zach. ul. Puławska.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren usługowo - mieszkaniowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi usługami.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczególnymi. W wypadku projektu zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego w granicach tej strefy sposób zagospodarowania uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 3) Pas terenu w granicach strefy linii elektroenergetycznej 110 kV, po północnej stronie ul. Energetycznej ustala się przeznaczyć na zieleń.
- 4) Wprowadza się ograniczenia obsługi komunikacyjnej nowych funkcji lokalizowanych przy ul. Puławskiej bezpośrednio z Puławskiej.
- 5) Ewentualne włączenia ulic lokalnych i dojazdów do ul. Puławskiej muszą uzyskać zgodę Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego i DODP.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem strefy uciążliwości od ul. Puławskiej.
- 2) Wprowadza się obowiązek stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych na elewacjach budynków wzdłuż ul. Puławskiej.
- 3) W 80 m strefie uciążliwości ul. Puławskiej wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji chronionych.

III. STREFA "C"**PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWA**

§ 57

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA STREFY

1. W strefie przemysłowo - składowej "C" plan określa następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:
 - 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) funkcje obsługi technicznej miasta,

- b) funkcje produkcyjne i składowe,
 - c) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym wskazane i preferowane w rejonie ul. Puławskiej.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
- a) urządzenia inastryktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru,
 - c) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji mieszkaniowych (z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze C4P,U,MW,MN) oraz chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty; wyjątkiem jest teren C4P,U,MW,MN, gdzie wobec istniejącego zainwestowania mieszkaniowego, plan akceptuje mieszkaniowe przeznaczenie terenów, zwłaszcza między ulicami: Syrenki i Sękocińską.
2. W strefie przemysłowo - składowej "C" plan ustala następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Intensyfikację wykorzystania terenów poprzez:
- a) wprowadzenie inwestycji na tereny dotychczas rolne.
 - b) restrukturyzację dotychczasowych terenów przemysłowych, ekstensywnie wykorzystywanych.
 - c) zagospodarowanie usługami terenów, dotychczas rolnych, wzdłuż ul. Puławskiej.
- 2) Wzbogacenie przestrzenne ciągu ul. Puławskiej, stanowiącej główną oś wylotową z miasta w kierunku Warszawy poprzez:
- a) zagospodarowanie terenów przyległych po obydwu stronach ulicy,
 - b) dbałość o właściwy dobór inwestorów mających możliwości spełnienia wysokich wymagań dobrego standardu lokowanych obiektów oraz dobrego poziomu sytuowanej tu architektury,
 - c) dbałość o kształtowanie ul. Puławskiej na tym odcinku jako reprezentacyjnego wjazdu do miasta,
 - d) ograniczenie rozwiązań tymczasowych,
 - e) obok nadzoru budowlanego w trudniejszych sytuacjach wymóg przedstawiania przez inwestora kilku koncepcji rozwiązań przestrzennych oraz wprowadzenie wymogu opiniowania projektów, z punktu widzenia ich wartości architektonicznych.
3. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:
- 1) Plan ustala ochronę istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas.
 - 2) Plan ustala zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które za względu na swą działalność i stosowane urządzenia techniczno - technologiczne wywołują uciążliwość wykraczającą poza teren lokalizacji, a tym samym wymagają zastosowania strefy ochronnej.
 - 3) W stosunku do obiektów Thompson Polcolor plan wprowadza nakaz dostosowania działalności do warunków określonych w decyzji WOŚR NZiL.
 - 4) Plan wprowadza obowiązek uzyskania decyzji o dopuszczalnej emisji dla wszystkich obiektów emitujących zanieczyszczenia do atmosfery.
 - 5) Plan wprowadza obowiązek zachowania stref ochronnych w odniesieniu do obiektów inżynierskich: istniejących i projektowanych linii energetycznych 110 kV i 220 kV, od istniejącego gaziociągu wysokiego ciśnienia.
 - 6) Plan ustala pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynierskie, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej w tym wód opadowych, zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ekologicznych.
4. W zakresie kształtowania środowiska plan ustala:
- 1) Adaptację istniejącego zadrzewienia.
 - 2) Wprowadzenie zieleni izolacyjnej od komunikacji i obiektów przemysłowo - usługowych.

§ 58

USTALENIA DLA OBSZARU C1T,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Energetyczną, od wsch. ul. Puławską, od płd. - terenem bocznicy PKP i od zach. granicą administracyjną miasta.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren technicznej obsługi miasta, składów i usług, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje obsługi technicznej miasta,
 - b) funkcje produkcyjne i składowe,
 - c) funkcje usługowe publiczne i komercyjne wszelkiego rodzaju o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym wskazane i preferowane w rejonie ul. Puławskiej.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji mieszkaniowych oraz chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) W granicach określonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 3) Dostępność komunikacyjna obszaru wyłącznie od ul. Energetycznej. Zakaz bezpośrednich wjazdów od ul. Puławskiej do poszczególnych posesji.
- 4) Ewentualne włączenia komunikacyjne do ul. Puławskiej muszą uzyskać zgodę Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego oraz DODP.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Obowiązek posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 59

USTALENIA DLA OBSZARU C2P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Energetyczną, od wsch. ul. Elektryczną, od płd. terenem bocznicy PKP i od zach. ul. Puławską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - składowo - usługowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje produkcyjne i składowe,

- b) funkcje usługowe publiczne i komercyjne wszelkiego rodzaju o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym wskazane i preferowane w rejonie ul. Puławskiej.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji mieszkaniowych oraz chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty (z wyjątkiem przyzakładowych szkół zawodowych).

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) W granicach określonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 3) Dostępność komunikacyjna obszaru wyłącznie od ul. Energetycznej. Zakaz bezpośrednich wjazdów od ul. Puławskiej.
- 4) Ewentualne włączenia komunikacyjne do ul. Puławskiej muszą uzyskać zgodę Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego oraz DODP.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Obowiązek posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 60

USTALENIA DLA OBSZARU C3P,T,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Energetyczną i granicą administracyjną miasta, od płd. - terenem bocznicy PKP i od zach. ul. Elektroniczną.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - składowy, usługowy i obsługi technicznej miasta, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje produkcyjne, składowe i technicznej obsługi miasta,
 - b) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wschodniej części obszaru (adaptacja, dopełnienie); dopuszcza się wzdłuż ul. Geodetów, w pasie 50 m adaptację i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
 - b) inne funkcje, w tym czasowo istniejące ogrody działkowe, z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje nowych zespołów mieszkaniowych oraz funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.

- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Obowiązek posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 61

USTALENIA DLA OBSZARU C4P,U,MW,MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. terenem bocznicy PKP, od wsch. ul. Puławską, od półd - ul. 2KUGP i od zach. granicą administracyjną miasta.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - usługowy i mieszkaniowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje produkcyjne i usługowe na południe od ul. Syrenki,
 - b) funkcje mieszkaniowe i usługowe pomiędzy ul. Sękocińską i ul. Syrenki.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru,
 - c) inne funkcje z zastrzeżeniem wymienionych w pkt 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref od gazociągu wysokiego ciśnienia występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z MOZG.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.
- 4) Obowiązek wprowadzenia zieleni wokół zespołów mieszkaniowych.

§ 62

USTALENIA DLA OBSZARU C5P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. terenem bocznicy PKP, od wsch. ulicą nowoprojektowaną, od poł. - ul. Okulickiego i od zach. ul. Puławską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - składowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu funkcje produkcyjne, składowe i usługowe.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji mieszkaniowych i chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości nowej zabudowy.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref od gazociągu wysokiego ciśnienia występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z MOZG.
- 3) W granicach określonych na rysunku planu stref od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 63

USTALENIA DLA OBSZARU C6P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. terenem bocznicy PKP, od wsch. ul. Julianowską, od południa - ul. Okulickiego i od zach. ulicą nowoprojektowaną.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - składowo - usługowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje produkcyjne i składowe,
 - b) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) funkcje mieszkaniowe w niewielkim zakresie jedynie w rejonie ul. Julianowskiej, (czasowa adaptacja, dopełnienie),
 - b) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty (z wyjątkiem przyzakładowych szkół zawodowych).

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości nowej zabudowy.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.
- 4) Dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu ogólnomiejskiego, w tym wód opadowych.
- 5) Obowiązek posiadania certyfikatu hałasowego przez zakład Thompson Polcolor.

§ 64

USTALENIA DLA OBSZARU C7P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. Okulickiego., od wsch. ulicą 8KUZ, od płd. - drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - składowy i usługowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje produkcyjne i składowe,
 - b) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty (z wyjątkiem przykładowych szkół zawodowych).

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości nowej zabudowy,
- 2) wskazuje się skrzyżowanie ulic Puławskiej i Okulickiego na lokalizację wyższej zabudowy o charakterze dominanty w skali miasta.
- 3) W granicach określonych na rysunku planu stref od linii gazociągu wysokiego ciśnienia występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z MOZG.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 65

USTALENIA DLA OBSZARU C8ZC

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Okulickiego, od strony połd. - wsch. - ul. Julianowską i od strony zach. ul. 8KUZ.

1. PRZEZNACZENIE TERENU.

- 1) Plan ustala jako przeznaczenie terenu - cmentarz komunalny.
- 2) W granicach 50 m strefy sanitarnej, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi.

**IV. STREFA "D"
TECHNICZNO - MIESZKANIOWA**

§ 66

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA STREFY

1. W strefie techniczno - mieszkaniowej "D" plan określa następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:
 - 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) w południowej części strefy (na południe od ul. Chyliczkowskiej):
 - obsługę techniczną miasta,
 - obiekty produkcyjne i składowe,
 - usługi wszelkiego rodzaju,
 - b) w północnej części strefy (na północ od ul. Chyliczkowskiej):
 - mieszkalnictwo,
 - usługi oświaty stopnia podstawowego,
 - usługi wszelkiego rodzaju.
 - 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru,
 - c) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
 - 3) Wyklucza się w południowej części strefy nowe lokalizacje funkcji mieszkaniowych oraz chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty; wyjątkiem jest teren D16MN,P,S,U, gdzie wobec istniejącego zainwestowania mieszkaniowego, plan akceptuje również mieszkaniowe przeznaczenie terenów.
2. W strefie techniczno - mieszkaniowej "D" plan ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Utrwalenie podziału strefy na:
 - a) południową część - technicznej obsługi miasta, funkcji produkcyjnych i składowych oraz
 - b) północną część strefy - mieszkaniowo - usługową,poprzez intensyfikację takiego zagospodarowania na terenach dotychczas rolnych.
 - 2) Wobec ekspozycji z obwodnicy (ul. Armii Krajowej) oraz z doliny rzeki Jeziorki południowej części strefy "D", zagospodarowanie przestrzenne powinno uwzględniać te elementy krajobrazu miejskiego. Plan ustala w związku z tym:
 - a) ograniczenie wysokości obiektów do 10 m,

- b) obowiązek ukształtowania zielonego ciągu Kanału Piaseczyńskiego oraz terenów zielonych doliny Jeziorki i ochronę przed nadmiernym zainwestowaniem terenów przyległych,
 - c) obok nadzoru budowlanego, stawianie wymagań wysokiego poziomu architektonicznego i estetycznego lokalizowanych obiektów wzdłuż ul. Armii Krajowej i w sąsiedztwie doliny Jeziorki.
3. W zakresie ochrony środowiska:
- 1) Plan ustala ochronę istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas.
 - 2) Plan ustala ochronę wód powierzchniowych, w tym zachowanie i ochronę naturalnego charakteru terenu doliny rzeki Jeziorki poprzez ochronę:
 - a) naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
 - b) naturalnego pokrycia roślinnością tj. łąk i naturalnych zadrzewień,
 - c) wód powierzchniowych tj. naturalnego koryta rzeki Jeziorki, oczek wodnych, starorzeczy oraz koryta Kanału Piaseczyńskiego wraz z otaczającą go zielenią,
 - d) ochronę istniejących powierzchni wodnych poprzez poprawę czystości wód i zachowanie obowiązujących norm czystości wody tj. II klasy w rzece Jeziorce i Kanale Piaseczyńskim,
 - e) wprowadzenie ograniczeń dla zabudowy w dolinie rzeki Jeziorki.
 - 3) Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które ze względu na swą działalność i stosowane urządzenia techniczno - technologiczne wywołują uciążliwość wykraczającą poza teren lokalizacji, a tym samym wymagają zastosowania strefy ochronnej.
 - 4) Plan wprowadza obowiązek uzyskania decyzji o dopuszczalnej emisji dla wszystkich obiektów emitujących zanieczyszczenia do atmosfery.
 - 5) Plan wprowadza obowiązek zachowania stref ochronnych w odniesieniu do obiektów inżynierskich: istniejących i projektowanych linii energetycznych 110 kV od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.
 - 6) W odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej ul. Armii Krajowej plan wprowadza zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych w odległości bliższej niż 35 m; warunkiem dopuszczenia lokalizowania zabudowy na tych terenach jest sytuowanie na elewacjach eksponowanych na ul. Armii Krajowej zabezpieczeń hałasowych zgodnie z normą: PN-87-B-02151/01-03 "Akustyka budowlana, ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach".
 - 7) Plan ustala pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynierskie, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej w tym wód opadowych, zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ekologicznych; w uzasadnionych przypadkach jako rozwiązanie przejściowe plan dopuszcza możliwość gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych (zgodnie z § 13 pkt 4.3) niniejszej uchwały.
4. W zakresie kształtowania środowiska:
- 1) Plan ustala adaptację istniejącego zadrzewienia.
 - 2) Plan dopuszcza przystosowanie zieleni naturalnej do funkcji zieleni wypoczynkowej.
 - 3) Plan ustala wzbogacenie zieleni zgodnie z istniejącym siedliskiem.
 - 4) Plan wprowadza zakaz lokalizacji w obrębie terenów zieleni, urządzeń nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 - 5) Plan ustala powiązanie terenów zieleni z obszarami przyrodniczo czynnymi w dolinie Jeziorki.
 - 6) Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działek i terenów:
 - a) dla terenów mieszkaniowych MN w granicach Warsz. Obszaru Chronionego Krajobrazu - 70%.
 - b) dla terenów mieszkaniowych MN poza granicami chronionego krajobrazu - 60%.
 - 7) W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w rejonie doliny rzeki Jeziorki obowiązują wymogi Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz 149/.

§ 67

USTALENIA DLA OBSZARU D1U,P,MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. ul. Julianowską, od półn. granicą administracyjną miasta, od strony połd. i połd. - wsch. nowoprojektowaną drogą na przedłużeniu ul. Okulickiego.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy usługowo - przemysłowo - mieszkaniowej, gdzie:

- 1) ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) usługi publiczne i komercyjne różnego rodzaju, w tym również rzemiosło produkcyjne,
 - b) przemysł,
 - c) mieszkalnictwo jednorodzinne we wszystkich formach.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Plan nie ustala ograniczeń wysokości zabudowy.
- 2) Obsługa komunikacyjna obszaru od drogi 17KUL (ul. Julianowskiej).
- 3) Wprowadza się zakaz obsługi programu zlokalizowanego przy planowanej drodze 2KUGP bezpośrednio z tej ulicy.
- 4) W granicach określonych na rysunku planu stref od napowietrznych linii energetycznych 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 80 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. 2KUGP - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; dla istniejącej zabudowy wymóg instalowania na elewacjach budynków zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 68

USTALENIA DLA OBSZARU D2ZP,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. nowoprojektowaną drogą na przedłużeniu ul. Okulickiego, od strony półn. - granicą administracyjną miasta, od zach. obszarem funkcjonalnym D4MN,U, od połd. ul. M. Przesmyckiego.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni izolacyjnej i usług, gdzie:

- 1) ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) zieleń częściowo urządzoną,
 - b) tereny usług publicznych i komercyjnych.
- 2) Ustala się jako dopuszczalne przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Usługi mogą być wprowadzone pod następującymi warunkami:
 - a) stanowić będą obiekty wolnostojące na działkach,
 - b) wysokość zabudowy nie przekroczy 3-ch kondygnacji lub 12 m wysokości.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref od napowietrznych linii energetycznych 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi.

W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 80 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. 2KUGP - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; dla istniejącej zabudowy wymóg instalowania na elewacjach budynków zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów (produkcyjnych i innych, w tym usługowych) mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 3) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 69

USTALENIA DLA OBSZARU D3MN,MW

OBSZAR: ograniczony od strony półn. nowoprojektowaną drogą na przedłużeniu ul. Okulickiego, od strony wsch. - zmodernizowaną ul. Książąt Mazowieckich, od połd. - ul. M. Przesmyckiego, od półn. - zach. granicą obszaru C8ZC. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo we wszystkich formach.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.
- 2) Obsługę komunikacyjną obszaru nakazuje się zapewnić od ulic: Julianowskiej i Przesmyckiego, z ograniczeniem skrzyżowań z ulicami głównymi 2KUGP i 4KUG.
- 3) W 50 m strefie sanitarnej od cmentarza wzdłuż ul. Julianowskiej, naniesionej na rysunek planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu ogólnomiejskiego, w tym wód opadowych.
- 2) W 80 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. 2KUGP zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 70

USTALENIA DLA OBSZARU D4MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. obszarem funkcjonalnym D2ZPU, od półn. i wsch. - granicą administracyjną miasta, od połd. - ul. Przesmyckiego. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne we wszystkich formach,
 - b) usługi publiczne i komercyjne towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się inne funkcje pod warunkiem, że nie są w kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.
- 2) W granicach określonych na rysunku planu stref od napowietrznych linii energetycznych 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 2) Plan ustala dla obiektów emitujących zanieczyszczenia, wymóg posiadania decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 71

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D5MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - granicą obszaru C7P,S,U, od strony wsch. - ulicą 8KUZ, od połd. ul. Chyliczkowską, od zach. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra - Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne we wszystkich formach,
 - b) usługi publiczne i komercyjne towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.
- 2) W granicach określonej na rysunku planu strefy od linii gazociągu wysokiego ciśnienia występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z MOZG.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla

podstawowych funkcji terenu, z wyjątkiem stref uciążliwości tras komunikacyjnych, gdzie dopuszcza się usługi wszelkiego rodzaju.

- 2) Plan ustala dla obiektów emitujących zanieczyszczenia, wymóg posiadania decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 72

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D6MN,MW

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. Przesmyckiego, od strony wsch. - obszarem funkcjonalnym D8ZP, od pld. ul. Chyliczkowską, od zach. ulicą 8KUZ.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo we wszystkich formach.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.
- 2) W granicach określonej na rysunku planu strefy od linii gazociągu wysokiego ciśnienia występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z MOZG.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 2) W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje 70% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce nie mniejszej niż 1000 m² oraz inne wymogi Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz 149/.

§ 73

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D7MN

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. M. Przesmyckiego, od strony wsch. - granicą administracyjną miasta, od pld. obszarem funkcjonalnym D8ZP i od zach. obszarem funkcjonalnym D6MN,MW.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo jednorodzinne z zabudową wolnostojącą na działkach.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) zieleni urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Ustala się minimalną wielkość działki 1000 m² z preferencją większych.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.
- 3) W granicach określonych na rysunku planu stref od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 2) Nakaz ochrony naturalnej rzeźby terenu tj. skarpy rzeki Jeziorki.
- 3) Nakaz ochrony istniejącej zieleni, w tym tereny leśne na działkach oznaczonych symbolem Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy.
- 4) W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu obowiązuje 70% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, nie mniejszej niż 1000 m² oraz inne wymogi Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 poz. 149/.

§ 74

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D8ZP

OBSZAR: ograniczony od strony zach. i półn. obszarami funkcjonalnymi D6MN, MW i D7MN, od półd. i wsch. rzeką Jeziorką.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni częściowo urządzoną.
- 2) Ustala się jako dopuszczalne przeznaczenie terenów lokalizacji pojedynczych wolnostojących obiektów usługowych o lekkiej konstrukcji, nieuciążliwych dla środowiska.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zachować istniejącą zielenią.
- 2) Wzbogacić teren o nowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej.
- 3) Zachować naturalną rzeźbę terenu tj. skarpy rzeki Jeziorki.
- 4) Wprowadzić ciągi piesze spacerowe.

§ 75

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D9P,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Chyliczkowską, od strony wsch. - ul. projektowaną, od półd. obszarem funkcjonalnym D12ZP i od zach. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo usługowy, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje produkcyjne i składowe.
 - b) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju.

- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa lub o innej funkcji nie powinna przekraczać 12 m wysokości od poziomu terenu do kalenicy.
- 2) Plan ustala zasadę pokrywania potrzeb parkingowych poszczególnych funkcji na własnej działce.
- 3) W granicach określonej na rysunku planu strefy od linii gazociągu wysokiego ciśnienia występują ograniczenia zabudowy, zgodnie z odnośnymi przepisami szczegółowymi. W wypadku zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu istniejącego, sposób zagospodarowania w granicach tej strefy ustalić z MOZG.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/9), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.
- 4) Dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu ogólnomiejskiego, w tym wód opadowych.

§ 76

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D10ZP,U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. ul. Chyliczkowską, od strony wsch. i od płd. obszarem funkcjonalnym D11ZP, od strony zach. ul. projektowaną.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni i usług, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) zieleni częściowo urządzonej,
 - b) usług wszelkiego rodzaju z towarzyszącą zielenią na działkach z preferencją usług sportu i rekreacji.
- 2) Ustala się jako dopuszczalne przeznaczenie - tereny rolne, niezabudowane.
- 3) Ustala się, że tereny usług jako dopuszczalne zagospodarowanie mogą stanowić maksimum 25% całego obszaru funkcjonalnego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Usługi mogą być wprowadzone pod następującymi warunkami:
 - a) stanowić będą obiekty wolnostojące o maksymalnej wysokości 10 m,
 - b) powierzchnia zabudowana i dojazdy stanowić będą nie więcej niż 25% powierzchni każdej działki.
- 2) Uwzględnić teren istniejących urządzeń do odprowadzenia ścieków, oznaczony na rysunku planu.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 2) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.

4. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/9), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

§ 77

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D11ZP

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Chyliczkowską, od strony połd. - drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria, od półn. - zach. - obszarem funkcjonalnym D10ZP,U i D14T,P,S, D16MN,P,S,U, od połd. - wsch. - rzeką Jeziorką.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren otwarty zielony, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni częściowo urządzonej.
- 2) Ustala się jako dopuszczalne przeznaczenie terenów:
 - a) tereny rolne, niezabudowane.

2. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/10), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ochrona naturalnej rzeźby terenu.
- 2) Ochrona istniejącej zieleni.
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją rekreacji.
- 4) W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują wymogi Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz 149/.

§ 78

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D12ZP

OBSZAR: ograniczony od strony półn. obszarem funkcjonalnym D9PU, od strony połd. - obszarem funkcjonalnym D13T,P,S od wsch. ul. projektowaną i od zach. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren otwarty zielony, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów zieleni częściowo urządzonej bez prawa zabudowy.

§ 79

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D13T,P,S

OBSZAR: ograniczony od strony półn. obszarem funkcjonalnym D12ZP, od strony wsch. i od półd. - ul. projektowaną, od zach. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren obsługi technicznej miasta, przemysłu i składów, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu: funkcje obsługi technicznej miasta i produkcyjne.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) funkcje składowe,
 - b) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju,
 - c) czasową adaptację mieszkalnictwa,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru,
 - f) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie nowe lokalizacje mieszkalnictwa oraz funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości od poziomu terenu do kalenicy.
- 2) Plan ustala zasadę pokrywania potrzeb parkingowych poszczególnych funkcji na własnej działce.

§ 80

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D14T,P,S

OBSZAR: ograniczony od strony półn., półd. - wsch. od półd. - obszarem funkcjonalnym D11ZP, od strony zach. ul. projektowaną.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren przemysłowo - składowy i obsługi technicznej miasta, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje obsługi technicznej miasta, w tym urządzenia i obiekty infrastruktury inżynierskiej,
 - b) funkcje produkcyjne i składowe.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi wszelkiego rodzaju,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) czasową adaptację mieszkalnictwa,
 - d) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru,
 - e) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizacje mieszkalnictwa i funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Wysokość zabudowy:

- a) zabudowa usługowa lub o innej funkcji nie powinna przekraczać 12 m wysokości od poziomu terenu do kalenicy.
- 2) Plan ustala zasadę pokrywania potrzeb parkingowych poszczególnych funkcji na własnej działce.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowisk archeologicznych (nr ewidencji WKZ 60-66/6 i 60-66/7), oznaczonych na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 81

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D15T,P,S

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Żeromskiego, od strony wsch. i półd. - ul. projektowaną, od strony zach. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren obsługi technicznej miasta, przemysłu i składów, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) funkcje obsługi technicznej miasta.
 - b) funkcje produkcyjne i składowe.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) funkcje usługowe wszelkiego rodzaju,
 - b) czasową adaptację mieszkalnictwa,
 - c) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru,
 - d) inne funkcje z wyłączeniem wymienionych w ust. 3, pod warunkiem ich bezkolizyjności z przeznaczeniem podstawowym.
- 3) Wyklucza się na tym terenie lokalizację zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych, jak służba zdrowia i usługi oświaty.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa lub o innej funkcji nie powinna przekraczać 14 m wysokości od poziomu terenu do kalenicy.
- 2) Plan ustala zasadę pokrywania potrzeb parkingowych poszczególnych funkcji na własnej działce.
- 3) Obsługa komunikacyjna terenów wzdłuż drogi krajowej nr 723 od projektowanej nowej ulicy po wschodniej stronie obszaru.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 82

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU D16MN,P,S,U

OBSZAR: ograniczony od strony pñ. ul. projektowaną, od strony wsch. i pñd. obszarem funkcjonalnym D11ZP i od strony zach. drogą krajową nr 723 Warszawa - Góra Kalwaria.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, przemysłowo - składowej i usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne,
 - b) usługi wszelkiego rodzaju, w tym rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, parkingi i garaże niezbędne dla obsługi obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY.

- 1) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Ograniczenie potencjalnej uciążliwości obiektów do granic własnej działki.
- 2) Wymóg zachowania przyjętych standardów czystości środowiska, poprzez eliminowanie uciążliwych obiektów z obszarów zainwestowania, przez zmiany nośników energii oraz dzięki unieszkodliwianiu i usuwaniu odpadów.
- 3) Plan ustala wymóg posiadania przez obiekty emitujące zanieczyszczenia, decyzji o dopuszczalnej emisji.
- 4) W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują wymogi Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz 149/.

V. STREFA "E" MIESZKANIOWA

§ 83

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA STREFY

1. W strefie mieszkaniowej "E" plan określa następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:
 - 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - b) poza obszarem chronionego krajobrazu zabudowę jednorodzinną wszelkich typów.
 - 2) Dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne z preferencją: usług oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury.
 - 3) Dopuszcza się inne przeznaczenie terenu niż podstawowe pod warunkiem, że nie będzie ono w kolizji z przeznaczeniem podstawowym, z wyłączeniem przeznaczenia wymienionego w pkt 4. tego artykułu.

- 4) Zakazuje się lokalizacji na terenie tej strefy obiektów produkcyjnych (przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego), składowych oraz usług, których uciążliwość będzie wykraczać poza granice przeznaczonej na ten cel działki.
2. W strefie mieszkaniowej "E" plan ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Utrzymanie charakteru dzielnicy jako mieszkaniowej z zabudową jednorodzinną, głównie wolnostojącą na dużych działkach.
 - 2) Ustala się zachowanie zabytkowego przebiegu kolejki wąskotorowej.
 - 3) Uzupelnienie zabudowy na terenach, gdzie występują luki w parcelacji i zabudowie.
 - 4) Wielkość działek:
 - a) w obszarze chronionego krajobrazu - minimum 1000 m²,
 - b) utrzymanie minimalnej powierzchni działek z udziałem zieleni leśnej 1500 m², z preferencją większych,
 - c) poza terenem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - dla zabudowy szeregowej - 300 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m²,
 - dla zabudowy wolnostojącej - 800 m².
3. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego na terenie części Zalesia Dolnego objętej planem:
 - 1) Plan ustala różny stopień ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenów Zalesia Dolnego dla terenów leżących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i poza tym obszarem, którego granice naniesiono na rysunek planu.
 - 2) Tereny leżące w Warsz. Obszarze Chronionego Krajobrazu podlegają ścisłej ochronie poprzez:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni o charakterze leśnym,
 - b) dopuszczenie - zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - nowej zabudowy na działkach leśnych pod warunkiem ochrony drzewostanu i zachowania leśnego charakteru terenu,
 - c) utrzymanie zwiększonego normatywu działek (średnio 2000 m²), minimum 1500 m²,
 - d) stosowanie specjalnych rozwiązań dla infrastruktury technicznej i posadowień nowych budynków, w celu ograniczenia do minimum wpływu prac ziemnych na drzewostan,
 - e) zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
 - f) ochrona doliny rzeki Jeziorki poprzez:
 - * zachowanie 20 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż koryta rzeki,
 - * sytuowanie zabudowy tak, żeby nie stanowiła przegrody dla przepływającego powietrza,
 - * dopuszczenie usług rekreacji i sportu i przystosowania naturalnych terenów w dolinie rzeki Jeziorki do funkcji wypoczynkowej przy zachowaniu 95% udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.
 - 3) Dla terenów leżących poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu plan ustala:
 - a) zachowanie i adaptację istniejącej zieleni poprzez dostosowanie zabudowy do istniejących zadrzewień,
 - b) zachowanie 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
 - c) zachowanie istniejących obsadzeń i wprowadzenie nowych obsadzeń w ciągach przyulicznych - utrzymanie obsadzeń nadwodnych.

§ 84

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E1MN

OBSZAR: ograniczony od strony pñ., wsch. i zach. granicami administracyjnymi miasta oraz od strony pñd. - ul. Orężną. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo jednorodzinne wszelkich typów,
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne różnego rodzaju, nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) zieleń urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.
- 3) Ustalenie obsługi komunikacyjnej obszaru wymaga opracowania w bardziej szczegółowej skali. Wrysowane na rysunku planu postulowane przebiegi ulic mają charakter informacyjny.
- 4) Nakazuje się ograniczenie skrzyżowań ulic dojazdowych do zabudowy z ul. Orężną.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowisk archeologicznych (nr ewidencji WKZ: 60-66/26, 60-66/27), oznaczonych na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 30 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Orężnej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W istniejącej zabudowie w tej strefie nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 85

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E2Z,R

OBSZAR: ograniczony od strony pñ., wsch. i zach. granicami administracyjnymi miasta oraz od strony pñd. - obszarem funkcjonalnym E1MN.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zieleni i rolnej, gdzie ustala się pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia.

§ 86

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E3MN,Ls

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - ul. Oręzną, od zach. i poł. granicami administracyjnymi miasta oraz od wsch. - obszarami funkcjonalnymi E4MN, E6MN/Ls, E11MN,U.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące,
 - b) tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) inne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usługi publiczne i komercyjne różnego rodzaju, nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) zieleń urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 30 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Orężnej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 87

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E4MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - ul. Oręzną, od zach. - ulicą lokalną 36KUL, od strony wschodniej - ul. Derdowskiego, od poł. - ul. Pomorską. Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo jednorodzinne wszelkich typów, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ls/n.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne różnego rodzaju, nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) zieleń urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu,
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
- 4) Tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.

- 2) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

5. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 30 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Orężnej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 88

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E5MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - ul. Orężną, od wsch. - terenem PKP, od poł. - ulicami 3KUG i 35KUL oraz od strony zach. - obszarem E4MN (ul. Derdowskiego). Obszar wymaga uszczegółowienia struktury funkcjonalno - przestrzennej w skali 1:1000.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wszelkich typów,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła lokalizowane głównie wzdłuż ul. Orężnej i w strefie uciążliwości linii PKP.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się:
 - a) lokalizacje magazynów i składów w strefie przy kolei,
 - b) inne usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) zielenią urządzoną oraz urządzenia rekreacji i sportu.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
- 4) Tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy maksimum do 12 m.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

Istniejący fragment zabytkowego cmentarza żydowskiego - do zachowania.
Przeprowadzić rewaloryzację obiektu.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 30 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Orężnej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§ 89

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E9MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach ul. Stołeczna, od półn. i zach. granicami administracyjnymi miasta, od poł. ul. Gen. Zajączka i od wsch. ul. Główną.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wszelkich typów.

- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 90

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E10MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. - zach. granicą administracyjną miasta, od płn. - ul. Gen. Zajączka, od płn. - wsch. ul. Główną i od pld. ul. Gołkowską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła lokalizowane głównie wzdłuż ul. Główniej.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 40 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Gołkowskiej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; w stosunku do istniejącej w tej strefie nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 91

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E11MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony płn. - zach. granicami administracyjnymi miasta, od zach. ul. Główną, od pld. ul. Gen. Zajączka i od płn. - wsch. ul. Redutową.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła lokalizowane głównie wzdłuż ulic: Głównej, Stołecznej i Kochanowskiego oraz usługi oświaty.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
- 4) Tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 40 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Stołecznej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; w stosunku do istniejącej w tej strefie nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 92

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E12MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony pñ. ul. Gen Zajączka, od zach. ul. Główną, od pñd. ul. Gołkowską i od pñd. - wsch. ul. Pod Bateriami.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie:

1. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła lokalizowane głównie wzdłuż ulic: Pod Bateriami, Głównej i Kochanowskiego.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 40 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Gołkowskiej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; w stosunku do istniejącej w tej strefie nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 93

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E13MN,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. ul. Gołkowską, od poł. granicami administracyjnymi miasta, od zach. granicami administracyjnymi miasta, od poł. - wsch. ul. Dworską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów mieszkalnictwo jednorodzinne.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 40 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Gołkowskiej - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; w stosunku do istniejącej w tej strefie nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 94

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E14MN,Ls,U

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. ul. Pod Bateriami, od półn. ul. Graniczną, od zach. ul. Dworską, od poł. Aleją Wilanowską.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej z udziałem zieleni leśnej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na działkach,
 - b) usługi publiczne i komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła lokalizowane głównie wzdłuż ulicy: Pod Bateriami.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
- 4) Tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - pozostają bez prawa zabudowy.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.

- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 40 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Pod Bateriami - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; w stosunku do istniejącej w tej strefie nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 95

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E16Ls,MN

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. Aleją Wilanowską i Aleją Brzóz, od półn. ul. Kasztanów, od wsch. obszarem E17US,Ls i od poł. tym samym obszarem i granicą administracyjną miasta.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Tereny leśne i tereny zabudowy mieszkaniowej z udziałem zieleni leśnej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) tereny leśne oznaczone symbolem Ls i Ls/n na rysunku planu - bez prawa zabudowy,
 - b) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na działkach.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne w zakresie oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii, jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) inne funkcje pod warunkiem braku ich kolizji z przeznaczeniem podstawowym obszaru.
- 3) Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA.

- 1) Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla strefy "E" § 83 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum do 12 m.

3. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/3), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA.

- 1) W 40 m strefie uciążliwości od krawędzi jezdni ul. Pod Bateriami - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; w stosunku do istniejącej w tej strefie nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 96

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU E17US,Ls

OBSZAR: ograniczony od strony półn. - zach. - obszarem E16Ls,MN, od poł. - wsch. granicą administracyjną miasta i rzeką Jeziorką.

1. PRZEZNACZENIE TERENU. Teren usług sportu i rekreacji i zieleni leśnej, gdzie:

- 1) Ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) tereny leśne bez prawa zabudowy,
 - b) usługi sportu i rekreacji.
- 2) Ustala się jako dopuszczalne przeznaczenie:
- a) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu (drobna gastronomia, pomieszczenia socjalne) o wysokości do 4 m.
 - b) warunkiem dopuszczenia wymienionych w ust. 2) a) obiektów jest maksimum 5% powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku do całego terenu.

2. USTALENIA KONSERWATORSKIE.

- 1) W stosunku do terenu stanowiska archeologicznego (nr ewidencji WKZ 60-66/3), oznaczonego na rysunku planu obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 2, IV, § 20.

§ 97

POMNIKI PRZYRODY

1. Plan wskazuje zarejestrowane pomniki przyrody (wymienione poniżej w tabeli), występujące na terenach zabudowanych, podlegające ochronie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 pkt 4.

866	Piaseczno	Osiedle Zalesie Dolne Al. Kalin 3	2 dęby szypułkowe
920	Piaseczno	j. w. Al. Kalin 6	dąb szypułkowy
879	Piaseczno	j. w. Al. Kalin 7	2 dęby szypułkowe
867	Piaseczno	j. w. Al. Kalin 11	dąb szypułkowy
876	Piaseczno	j. w. Al. Kalin w pobliżu pomnika "Pamięci Ofiar Hitleryzmu"	dąb szypułkowy
921	Piaseczno	j. w. Al. Kalin 8	2 dęby szypułkowe
336	Piaseczno	j. w. Al. Kalin 36	dąb szypułkowy
160	Piaseczno	j. w. Aleja Kasztanowa w pobliżu szosy War- szawa - Grójec	2 dęby szypułkowe
881	Piaseczno	ul. Akacyjowa 2	dąb szypułkowy
880	Piaseczno	j. w. ul. Akacyjowa 3	dąb szypułkowy
919	Piaseczno	Osiedle Zalesie Dolne ul. Akacyjowa 5	dąb szypułkowy
878	Piaseczno	j. w. ul. Dębowa 6	dąb szypułkowy
890	Piaseczno	j.w. ul. Dębowa 8	dąb szypułkowy
875	Piaseczno	j. w. ul. Anny Jagiellonki 10	2 dęby szypułkowe "Dęby Szarych Sze- regów"
883	Piaseczno	j. w. ul. Jaworowa 4	dąb szypułkowy, 2 sosny pospolite
868	Piaseczno	ul. Jałowcowa teren przyległy do linii kolejowej	dąb szypułkowy
917	Piaseczno	j. w. ul. Jodłowa 2a	dąb szypułkowy
918	Piaseczno	j. w. ul. Jodłowa 2	sosna pospolita dąb szypułkowy
862	Piaseczno	j. w. ul. Królowej Jadwigi 11	dąb szypułkowy - "Dąb Tadeusza Za- wadzkiego Zośki"
335	Piaseczno	j. w. ul. Mickiewicza 37 na działce leśnej	2 dęby szypułkowe
337	Piaseczno	j. w. ul. Mickiewicza w pobliżu domu nr 47	4 sosny zwyczajne

882	Piaseczno	Osiedle Zalesie Dolne ul. A. Mickiewicza, działka leśna ciągnąca się do skrzyżowania z Al. Kalin	3 dęby szypułkowe
877	Piaseczno	j. w. działka leśna pomiędzy ul. Czeremchową i ul. Stołeczną	6 dębów szypułkowych
916	Piaseczno	j. w. pas zieleni leśnej osiedlowej przy ul. Jodłowej do skrzyżowania z Al. Kasztanową	dąb szypułkowy
915	Piaseczno	j. w. ul. Orzechowa 14	dąb szypułkowy
942	Piaseczno	j. w. ul. Pionierów 2	sosna pospolita
966	Piaseczno	j. w. ul. Redutowa 16	dąb szypułkowy
967	Piaseczno	j. w. ul. Wiązowa 2	3 dęby szypułkowe
303	Piaseczno	j. w. Leśnictwo Chojnów oddz. 141, przy drodze	dąb szypułkowy "Dąb Stephana"
601	Piaseczno	Osiedle Chyliczki, ul. Julianowska, obok jezdnii	kasztanowiec zwyczajny
239	Piaseczno	ul. Chyliczkowska w parku Technikum Drobiarskiego	3 dęby szypułkowe
1046	Piaseczno	ul. Energetyków Osiedle Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej	głaz narzutowy - granitoid czerwony o strukturze grubokrystalicznej porfirowatej "Mazur"

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 98

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się:

- 1) dla usług, przemysłu i składów w wysokości 30%,
- 2) dla mieszkalnictwa w wysokości 20%,
- 3) dla terenów sportowych, usług w zieleni w wysokości 10%, z wyłączeniem terenów będących własnością Gminy.

§ 99

Równoległe z wejściem w życie niniejszej uchwały tracą moc prawną następujące plany dotyczące miasta Piaseczna, z wyłączeniem obszaru wymienionego w § 1:

1. Miejscowy plan ogólny miasta Piaseczna zatwierdzony uchwałą Nr 76/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 28 marca 1985 r. /Dz. Urz. W. S. W. z 1985 r. Nr 15 poz. 137/.
2. Zmiana do planu ogólnego miasta Piaseczno zatwierdzona uchwałą Nr 164/92 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 stycznia 1992 r.
3. Zmiana do planu ogólnego miasta Piaseczno zatwierdzona uchwałą Nr 285/93 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 czerwca 1993 r.
4. Zmiana do planu ogólnego miasta Piaseczno zatwierdzona uchwałą Nr 311/93 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 października 1993 r.

§ 100

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 101

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego, w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

§ 102

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 103

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Piasecznie**

Tadeusz Warsza

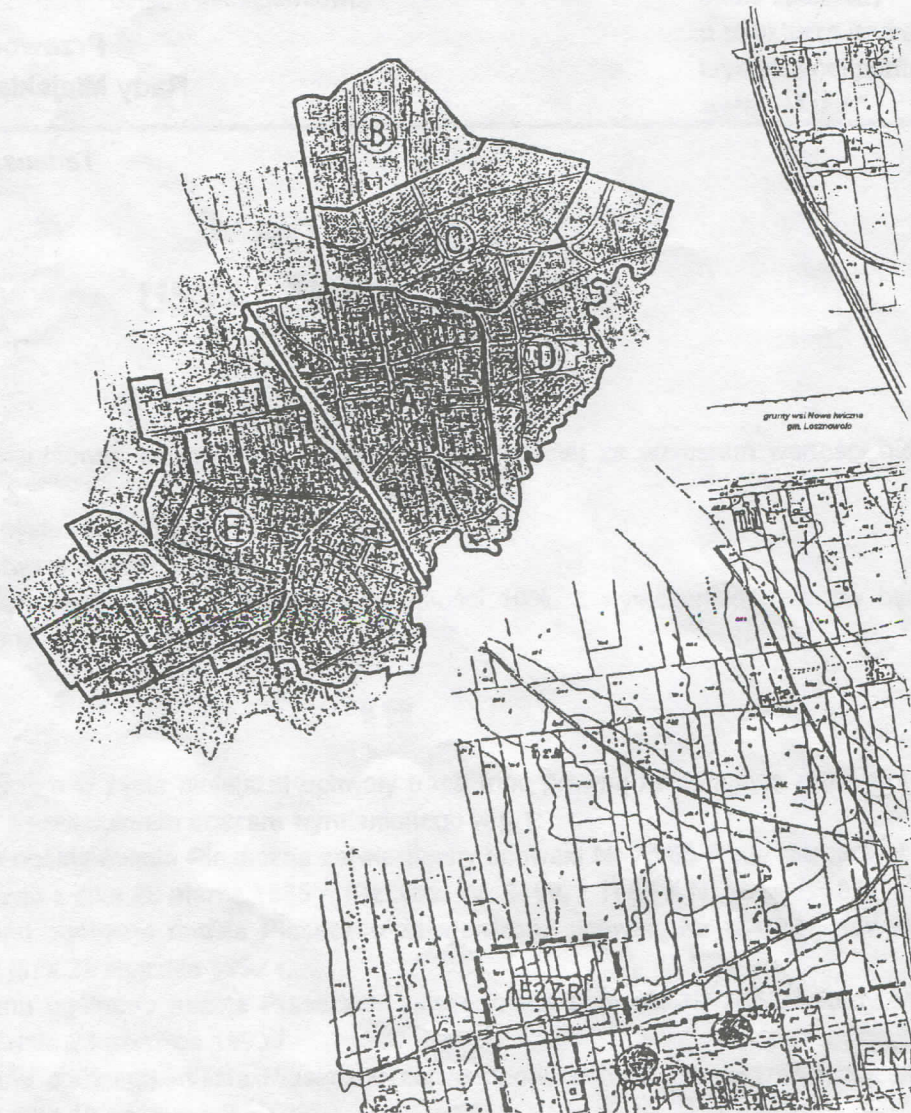
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 613/LI/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 29 kwietnia 1998 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIASECZNO

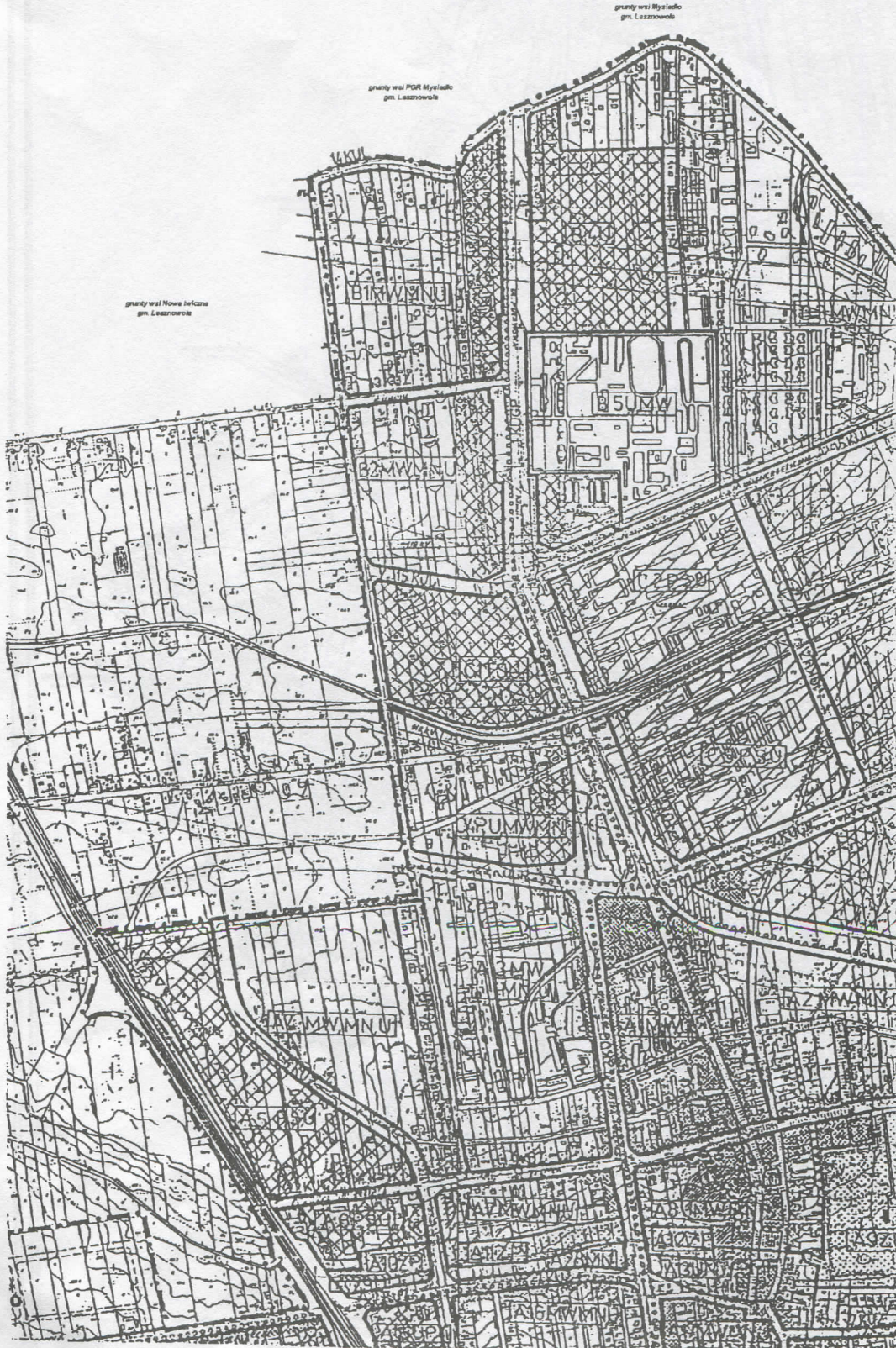
0 500 m



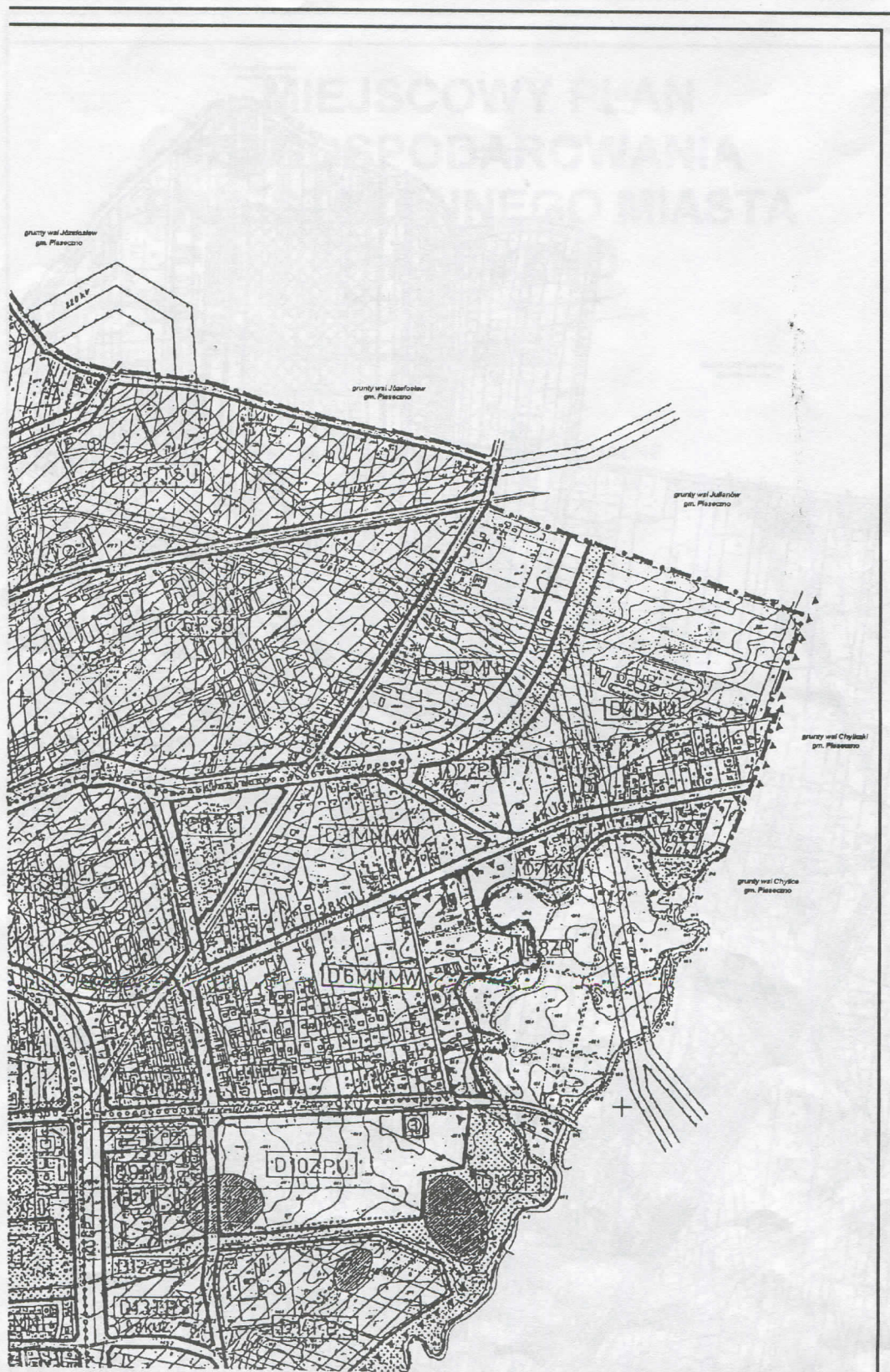
PODZIAŁ NA STREFY FUNKCJONALNE



**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 613/LI/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 29 kwietnia 1998 r.**



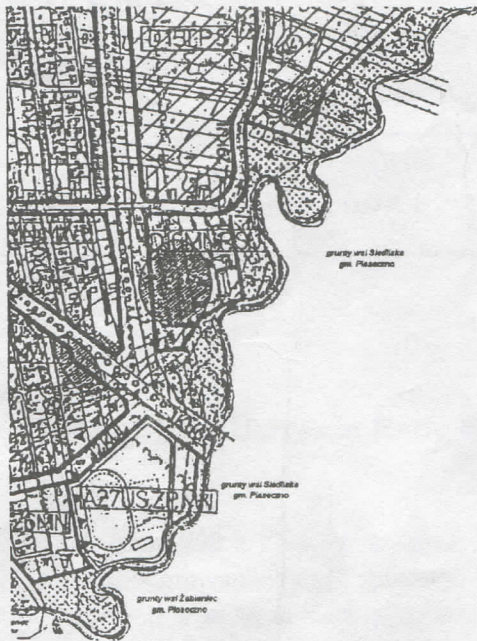
**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 613/LI/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 29 kwietnia 1998 r.**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 613/LI/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 29 kwietnia 1998 r.



**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 613/LI/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 29 kwietnia 1998 r.**



- ZC cmentarze
- ZP tereny parków, zieleńców i zieleni izolacyjnej
- postulat obsadzeń szpalerami drzew ważniejszych ciągów ulicznych
- Ls lasy (zgodnie z ewidencją gruntów, stan na rok 1997)
- działki budowlano - leśne (zgodnie z ewidencją gruntów, stan na rok 1997)
- W wody otwarte

OCHRONA ZABYTKÓW I ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- granicę strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej
- granicę archeologicznej strefy konserwatorskiej
- granicę strefy rewitalizacji parku zabytkowego
- granicę strefy ochronnej rozplanowania (w Zalesiu Dolnym)
- tereny stanowisk archeologicznych z numerem ewidencyjnym WKZ
- obiekty zabytkowe (wpisane do rejestru zabytków)
- miejsce nieistniejącej synagogi wymagające upamiętnienia miejsca
- historyczny układ ulic miasta z konieczną zwartą zabudową pierzei nawiązującą gabarytami i ukształtowaniem bryły do zabudowy historycznej
- zachowany fragment przebiegu kolejki wąskotorowej EKD
- granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozp. Woj. Warsz. z dnia 28 sierpnia 1987 r.)
- strefy sanitarne cmentarzy

GRANICE OBSZARÓW

- granicę planu
- granicę części obszaru Zalesia Dolnego wyłączanego z planu
- linie rozgraniczające obszary funkcjonalne

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Oznaczenia obszarów:
A, B, C, D lub E - oznaczenie strefy funkcjonalnej miasta
4 - numeracja obszarów funkcjonalnych w danej strefie
MW, U - przeznaczenie obszarów
- granicę działek wyróżniających się adaptowanych elementów zagospodarowania
 - granicę wydzielonych terenów obsługi inżynierskiej
 - wskazana konieczność lokalizacji usług oświaty w obszarze funkcjonalnym

- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- Ls/n działki, na których występują lasy bez prawa zabudowy
- tereny o charakterze śródmiejskim, tworzące zwarte ciągi usługowe (lokalne koncentracje usług, częściowo wbudowane w obiekty mieszkalne)
- U tereny usług ogólnomiejских
- P tereny przemysłowe
- S tereny składowe
- T tereny obsługi technicznej miasta
- US usługi sportu

- 1 podstacja elektroenergetyczna istniejąca
- 2 podstacja elektroenergetyczna istniejąca
- 3 oczyszczalnia ścieków
- 4 projektowana stacja 110/15 kV
- 5 ujęcie wody

STREFY OCHRONNE OD OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ LINIOWYCH

- napowietrzne linie elektroenergetyczne WN i SN wraz ze strefami ograniczeń zabudowy
- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń zabudowy
- strefa uciążliwości od kolei
- strefa uciążliwości od dróg głównych ruchu przyspieszonego

KOMUNIKACJA

- KK tereny PKP
- 1-2 KUGP ulice główne ruchu przyspieszonego
- 3-4 KUG ulice główne
- 5-13 KUZ ulice zbiorcze
- 14-41 KUL ulice lokalne
- układ ulic dojazdowych i dojazdów
- postulowane orientacyjne przebiegi nowych ulic do ustalenia w planach miejscowych o bardziej szczegółowej skali

Wydawca: Wojewoda Warszawski, **Redakcja:** Wydział Prawny Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, **Redaktor Naczelny:** Grażyna Hajdasz, tel. 620 23 72, 695 60 54, lub wew. 60 54, **Druk** z polecenia Wojewody Warszawskiego w Zakładzie Obsługi Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Plac Bankowy 3/5. Prenumeratę i sprzedaż Dziennika Urzędowego Województwa Warszawskiego oraz przyjmowanie i rozpatrywanie reklamacji z powodu niedoreczenia poszczególnych numerów, prowadzi Wydział Administracyjno-Gospodarczy Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, pokój 48 (wejście B) tel. 695 60 24 lub wew. 60 24.

Reklamacje proszę zgłaszać niezwłocznie po otrzymaniu następnego kolejnego numeru.

Nakład 300 egzemplarzy

Koszt rocznej prenumeraty 430 zł

Cena: 18 zł 00 gr