RADA MIEJSKA
w Wołominie

UCHWAŁA NR LVIII-146/2018
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 11 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX-71/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie, zmienioną uchwałą Nr LIII-108/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 czerwca 2018 r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonego uchwałą nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie - część A, zwany dalej planem.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym spadku głównych połaci dachowych do 12 stopni;

2) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu np.: wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, wysokością i gabarytami;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte nadziemne części budynków, bez uwzględnienia: balkonów, werand, ganków, okapów, nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia, pod warunkiem, że elementy te nie wykraczają poza linie rozgraniczające terenu;

5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty ustaleniami planu, w granicach ustalonych na rysunku planu;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

10) **reklamie/szyldzie oświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę/szyld posiadające własne zewnętrzne źródło światła, lecz nie emitujące światła w kierunku odbiorcy reklamy/szyldu; przez reklamy/szyldy oświetlane rozumie się powierzchnie reklamowe oświetlane zewnętrznymi reflektorami i widoczne dzięki światłu odbitemu, przy czym do reklam/szyldów oświetlanych nie zalicza się oświetlonych powierzchni refleksyjnych, które należy traktować jako reklamę/szyld świetlny;

11) **reklamie/szyldzie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę/szyld posiadające własne wewnętrzne źródło światła lub emitującą światło w kierunku odbiorcy reklamy/szyldu; do reklam/szyldów świetlnych zalicza się w szczególności ekrany wyświetlające obraz, neony oraz gabloty z wewnętrznym oświetleniem;

12) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikującym, w którym cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

13) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;

14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);

15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w pkt 14, a która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;

17) **strefie ochronnej terenu zamkniętego - kolejowego** – należy przez to rozumieć strefę znajdującą się w odległości 10 metrów od granicy terenu kolejowego, w którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w sposobie zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) dominanta przestrzenna;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska;

6) granica strefy ochronnej terenu kolejowego;

7) strefa techniczna wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;

8) wymiarowanie w metrach,

9) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli literowych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone symbolem **IK**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolem **MNE**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MN/U**;

5) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U/MN**;

6) teren usług oświaty, oznaczony symbolem **UO**;

7) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **UP**;

8) teren publicznych usług zdrowia, oznaczony symbolem **UZ**;

9) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;

10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**;

11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;

12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;

13) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KPJ**.

2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ, KDL** i **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO-1,** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych;

3) tereny usług publicznych oznaczone symbolami: **UP-1, UP-2 i UP-3** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń organów władzy, administracji, sądów i prokuratur oraz obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granic, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego oraz związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów ochrony zdrowia, żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych;

4) teren publicznych usług zdrowia oznaczony symbolem **UZ-1,** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów ochrony zdrowia;

5) tereny infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolami: **IK-1** i **IK-2,** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do oczyszczania i odprowadzania ścieków.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) realizację charakterystycznego obiektu architektonicznego w postaci dominanty przestrzennej w liniach rozgraniczających terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) dopuszcza się realizację reklam na terenach oznaczonych symbolami: **MN/U, U/MN** wyłącznie w formie:

– tablic reklamowych, umieszczanych na elewacji budynków usługowych,

– ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków usługowych,

b) dopuszcza się realizację reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ, KDL, KDD**:

- wyłącznie w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych lub urządzeń i tablic reklamowych w powiązaniu z wiatami przystanków komunikacji miejskiej,

- minimalna odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowo-reklamowymi nie może być mniejsza niż 200 m,

- na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, zajmujących do 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, ale nie więcej niż 3 m^2,

c) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a) i b) zabrania się realizacji reklam,

d) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNE, MN/U, U/MN, UO, UP, UZ**:

- wyłącznie w granicach nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,

- wyłącznie w formie tablic reklamowych, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków,

- dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych, jako elementów ogrodzenia działki, na której prowadzona jest działalność gospodarcza, pod warunkiem, że powierzchnia tych urządzeń i tablic nie zajmie więcej niż 10% powierzchni ogrodzenia przylegającego do drogi publicznej i pod warunkiem, że będą one wkomponowane w przęsło ogrodzenia i nie będą przekraczały jego maksymalnej dopuszczonej wysokości,

e) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. d) zabrania się realizacji szyldów,

f) dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów oświetlanych we wszystkich przypadkach dopuszczonych niniejszym planem,

g) na całym obszarze planu zakazuje się stosowania reklam i szyldów świetlnych,

h) nakazuje się, aby łączna powierzchnia wszystkich reklam, szyldów, lub reklam i szyldów umieszczanych na elewacji poszczególnych budynków nie przekraczała 10% każdej elewacji tego budynku, na którym są one umieszczane, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego w formie ażurowych liter i znaków graficznych stanowi sumę powierzchni jego poszczególnych elementów;

3) następujące zasady realizacji ogrodzeń dla terenów lasów oznaczonych symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12**:

a) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg wyznaczonych na rysunku planu,

b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych, ogrodzeń wykonanych z blach oraz wypełnień przęseł z prefabrykatów żelbetowych,

c) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w pełni ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką, która nie wystaje ponad powierzchnię grodzonego terenu oraz pozostawienie prześwitu pomiędzy ogrodzeniem a podmurówką lub powierzchnią terenu o wysokości minimum 20 cm;

4) następujące zasady realizacji ogrodzeń dla pozostałych terenów w obszarze planu:

a) nakazuje się lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb terenu w miejscach lokalizacji wjazdów lub w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w zagospodarowaniu terenu, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych dla poszczególnych działek, ogrodzeń wykonanych z blach oraz wypełnień przęseł z prefabrykatów żelbetowych,

c) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych z cegły lub betonu wyłącznie dla takich elementów ogrodzenia jak: obudowa wejścia, wjazdu, śmietnika oraz narożników działki, pod warunkiem, że każdy z tych elementów nie będzie miał długości większej niż 2,0 m,

d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych nie może przekroczyć 0,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem:

a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w §13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,

b) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolem **MNE** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MN/U**, terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **U/MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) dla terenu usług oświaty oznaczonego symbolem **UO-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) dla terenu usług zdrowia oznaczonego symbolem **UZ-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów szpitali w miastach;

3) w zakresie ochrony powietrza:

a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i kolejowej;

5) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

6) nakazuje się zachowanie bezpiecznej odległości między zakładami stwarzającymi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a terenami osiedli mieszkaniowych zlokalizowanymi w obszarze planu;

7) wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu;

8) ustala się, że na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i przedmiotowego obszaru objętego ochroną;

9) dopuszcza się objęcie szczególną ochroną wartościowy drzewostan zlokalizowany na terenach oznaczonych symbolami **ZL-1**, **ZL-2** i **ZL-3**.

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze 54-68/48 zgodnie z rysunkiem planu w granicach, której wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się lokalizowanie nowych budynków na działce budowlanej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się:

a) remonty i przebudowy,

b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami planu,

c) inne roboty budowlane pod warunkiem zachowania parametrów technicznych istniejących budynków lub przystosowania ich do parametrów technicznych i form zabudowy ustalonych planem;

3) dla pozostałych istniejących budynków dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na warunkach określonych niniejszym planem miejscowym;

4) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym: placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;

5) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, lub mieszkalno-usługowych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, a budynków garażowych

i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki;

6) w zakresie elewacji budynków:

a) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, kremowego, beżowego,

b) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach zawartych w graficznym znaku towarowym firmy mieszczącej się w budynku, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 10% powierzchni każdej z jego elewacji,

c) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,

d) zakazuje się stosowania sidingu i szkła refleksyjnego oraz stosowania drewna na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;

7) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek, które zostały wydzielone przed wejściem w życie planu.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;

4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

1) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego w odległości 10 metrów od granicy terenu zamkniętego – kolejowego;

2) w strefie ochronnej terenu zamkniętego - kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, a szczególnie ograniczenia w możliwości sytuowania zabudowy, drzew, krzewów i prowadzenia robót ziemnych;

3) wskazuje się strefę techniczną, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:

a) lokalizowania zabudowy na pobyt ludzi,

b) lokalizowania naziemnej infrastruktury technicznej mogącej zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych,

c) nasadzeń roślinności o naturalnej wysokości powyżej 5 m, w sposób mogący zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii.

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

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, publiczny układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oznaczone odpowiednio symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**,

2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej oznaczone odpowiednio symbolami: **KDZ**, **KDL**,

3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ-24**,

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 6 m.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc konsumpcyjnych;

4) dla hoteli, moteli nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych;

5) dla obiektów administracji nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

6) dla usług: finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 40 miejsca do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

7) dla zabudowy usługowej z zakresu niepublicznych usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;

8) dla zabudowy usługowej z zakresu publicznych usług zdrowia nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

9) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych nie mniej niż 3 miejsca na 100 dzieci;

10) dla szkół ponadpodstawowych nie mniej niż 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;

11) dla stacji obsługi samochodów nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

12) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego.

3. Ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

4. W przypadku lokalizacji w granicach jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

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

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;

2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, ciągu pieszo-jezdnego;

3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu lub ciągu pieszo-jezdnego, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa

budowlanego, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**, dla których dopuszcza się wyłącznie zachowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;

2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;

3) ustala się minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych – 100 mm;

4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;

5) dopuszcza się realizacje nowych indywidulanych ujęć wody wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych lub na potrzeby obiektów usług zdrowia zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **UZ-1**;

6) ustala się, że miejska sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-24** do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów postojowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm;

3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;

2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanymi w piecach niskoemisyjnych;

3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru lub biogazowni,

3) dopuszcza się skablowanie lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wskazanej na rysunku planu,

4) w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, strefa techniczna przestaje obowiązywać.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,

4) zachowuje się istniejące kable światłowodowe.

9. Dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w granicach obszaru planu, do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) w granicach obszaru planu ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową, przebudową lub remontem obiektów budowlanych.

§ 15. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN**, **MNE**, **MN/U**, **U/MN** – 30%, dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego symbolem **IK-1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: infrastruktura kanalizacji ściekowej (przepompownia ścieków, sieć kanalizacji ściekowej);

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 2 m;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 50 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 5 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 50 m^2;

5) zabrania się realizacji wszelkich budynków;

6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-11**;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 17. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego symbolem **IK-2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: infrastruktura kanalizacji deszczowej (zbiornik retencyjny, separatory, przepompownia ścieków deszczowych, sieć kanalizacji deszczowej);

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 2 m;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 700 m^2;

5) zabrania się realizacji wszelkich budynków;

6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDL-07**;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**, **MN-4**, **MN-5**, **MN-6**, **MN-7**, **MN-8**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,

c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,

- dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 600 m^2;

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem **MN-1** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-20**, **KDD-21**,

- oznaczonego symbolem **MN-2** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-19**, **KDD-20**,

- oznaczonego symbolem **MN-3** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-18**, **KDD-19**,

- oznaczonego symbolem **MN-4** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-18**,

- oznaczonego symbolem **MN-5** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-16**,

- oznaczonego symbolem **MN-6** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-05**, **KDL-06**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-15**, z drogi wewnętrznej ulicy Suwalskiej,

- oznaczonego symbolem **MN-7** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-08**,

- oznaczonego symbolem **MN-8** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-06**, **KDL-07**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-08**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolami: **MNE-1**, **MNE-2**, **MNE-3**, **MNE-4**, **MNE-5**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,

c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

3) teren oznaczony symbolem **MNE-3**, znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 7 i 8;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,4,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,01,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
- dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m,

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m^2;

7) dla terenów oznaczonych symbolami **MNE-1** i **MNE-3** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11 pkt 3);

8) nakazuje się wykorzystanie w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnych poszczególnych działek budowlanych istniejących drzewostanów;

9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem **MNE-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-06**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-10**, **KDD-11**,
- oznaczonego symbolem **MNE-2** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-06**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-11**, **KDD-12**,
- oznaczonego symbolem **MNE-3** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-06**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-12**, **KDD-14**,
- oznaczonego symbolem **MNE-4** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-21**,
- oznaczonego symbolem **MNE-5** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-21**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

10) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: **MN/U-1**, **MN/U-2**, **MN/U-3**, **MN/U-4**, **MN/U-5**, **MN/U-6**, **MN/U-7**, **MN/U-8**, **MN/U-9**, **MN/U-10**, **MN/U-11**, **MN/U-12**, **MN/U-13**, **MN/U-14** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe,

c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,9,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,

- dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej z lokalami usługowymi w budynku mieszkalnym nie mniej niż 600 m^2,

- dla zabudowy usługowej w budynkach wolnostojących nie mniej niż 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej z lokalami usługowymi w budynku mieszkalnym nie mniej niż 600 m^2,

b) dla zabudowy usługowej w budynkach wolnostojących nie mniej niż 1000 m^2,

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem **MN/U-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-19**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-2** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-07**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-3** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-07**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-08**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-4** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-18**, **KDD-19**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-5** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-18**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-6** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-08**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-7** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-15**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-8** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-04**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem: **KDD-16**, **KDD-17**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-9** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-18**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-10** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-18**, **KDD-19**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-11** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-19**, **KDD-20**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-12** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-20**, **KDD-21**,

- oznaczonego symbolem **MN/U-13** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-21**, z ulicy Okopowej zlokalizowanej poza obszarem planu,

- oznaczonego symbolem **MN/U-14** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-21**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **U/MN-1**, **U/MN-2**, **U/MN-3**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, przy czym dopuszcza się realizację tylko jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,2,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,

- dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m^2;

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem **U/MN-1** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-22**, **KDD-23**,

- oznaczonego symbolem **U/MN-2** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-02**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-22**,

- oznaczonego symbolem **U/MN-3** z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami: **KDZ-01**, **KDZ-02**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-22**, **KDD-23**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 22. Dla terenu usług oświaty oznaczonego symbolem **UO-1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usług oświaty,

b) usługi sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,2,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych nie więcej niż 13 m i 3 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 7 m,
- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 12000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 100 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 12000 m^2;

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem: **KDL-05**, **KDL-06**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-08**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 23. Dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usług publicznych, związanych z bezpieczeństwem publicznym,

b) uzupełniające:

- usługi zdrowia,
- usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się realizację dominaty przestrzennej, w miejscu wskazanym na rysunku planu, stanowiącej maksymalnie 5% powierzchni zabudowy dopuszczonej planem w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UP-1**,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,8,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla dominanty przestrzennej nie więcej niż 16 m,

- dla pozostałych budynków usługowych lub ich części nie więcej niż 13 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 7 m,

- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 50 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 7 m,

g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 50 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 2000 m^2;

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-04**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-18**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 24. Dla terenów usług publicznych oznaczonych symbolami: **UP-2**, **UP-3**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usług publicznych, w tym administracja, biura, zaplecze transportowe administracji publicznej,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) teren oznaczony symbolem **UP-3** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,8,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,01,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych nie więcej niż 13 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 7 m,

- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,

- dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m^2;

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-22**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 25. Dla terenu usług zdrowia oznaczonego symbolem **UZ-1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi publiczne z zakresu usług zdrowia,

b) uzupełniające:

- inne usługi publiczne,
- usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,8,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla istniejącego głównego budynku szpitala, dopuszcza się zachowanie wysokości budynku zgodnie ze stanem istniejącym nie więcej niż 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych,
- dla pozostałych budynków usługowych nie więcej niż 13 m i 3 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 7 m,
- dla pozostałych budowli, w tym obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 35 m,
- dla obiektów małej architektury nie więcej niż 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 50000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 120 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 50000 m^2;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się urządzenie powierzchni biologicznie czynnych w formie parków i zieleńców,

b) nakazuje się wykorzystanie w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnych terenu istniejących drzewostanów;

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-07**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-09**,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 12 ust. 2-5;

7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 26. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami: **ZL-1**, **ZL-2**, **ZL-3**, **ZL-4**, **ZL-5**, **ZL-6**, **ZL-7**, **ZL-8**, **ZL-9**, **ZL-10**, **ZL-11**, **ZL-12** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) teren oznaczony symbolem **ZL-1** oraz tereny oznaczone symbolami: **ZL-2**, **ZL-3** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 7 i 8;

3) tereny oznaczone symbolami **ZL-11 i ZL-12** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

4) zagospodarowanie terenów lasów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie lasów;

5) dla terenów oznaczonych symbolami **ZL-1**, **ZL-2** i **ZL-3** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11 pkt 3);

6) obsługę komunikacyjną:

a) terenu oznaczonego symbolem **ZL-1** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-10**, **KDD-11**, **KDD-13**,

b) terenu oznaczonego symbolem **ZL-2** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-13**,

c) terenu oznaczonego symbolem **ZL-3** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-12**, **KDD-14**,

d) terenu oznaczonego symbolem **ZL-4** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-11**,

e) terenu oznaczonego symbolem **ZL-5** z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDL-06**, **KDD-12**,

f) terenu oznaczonego symbolem **ZL-6** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-06**, **KDL-07**,

g) terenu oznaczonego symbolem **ZL-7** z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDD-20**,

h) terenu oznaczonego symbolem **ZL-8** z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDD-20 i KDD-21**,

i) terenów oznaczonych symbolami **ZL-9 i ZL-10** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-21**,

j) terenu oznaczonego symbolem **ZL-11** z dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDZ-01**, **KDD-22** oraz z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-24**,

k) terenu oznaczonego symbolem **ZL-12** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-22**.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami: **KDZ-01**, **KDZ-02**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDZ-01** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu, zmienna od 8 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KDZ-02** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu, zmienna od 0 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

c) obowiązek realizacji drogi rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: **KDZ-01**, **KDZ-02**,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-03**, **KDL-04**, **KDL-05**, **KDL-06**, **KDL-07**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDL-03** – zmienna od 10 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KDL-04** – zmienna od 13 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KDL-05** – zmienna od 13 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KDL-06** – zmienna od 12 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KDL-07** – 12 m,

b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

c) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDL-03** dopuszcza się realizację parkingów samochodowych,

d) obowiązek realizacji drogi rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: **KDL-06**, **KDL-07**,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-08**, **KDD-09**, **KDD-10**, **KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-13**, **KDD-14**, **KDD-15**, **KDD-16**, **KDD-17**, **KDD-18**, **KDD-19**, **KDD-20**, **KDD-21**, **KDD-22**, **KDD-23**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) fragmenty dróg oznaczonych symbolami: **KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-13**, **KDD-14** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 7, 8;

3) fragment drogi oznaczonej symbolem **KDD-22** znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDD-08** – zmienna od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-09** – zmienna od 0 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-10** – zmienna od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-11** – zmienna od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-12** – zmienna od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-13** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu, zmienna od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-14** - dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu 5,5 m,
- **KDD-15** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu, zmienna od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-16** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu, zmienna od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-17** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu, zmienna od 6 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-18** – 11,5 m,
- **KDD-19** – zmienna od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-20** – 11 m,
- **KDD-21** – 12 m,
- **KDD-22** – zmienna od 10 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-23** – zmienna od 10 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m;

5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 30. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-24**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdnego 5 m,

b) fragment ciągu pieszo-jezdnego znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 32. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołominie
Leszek Czarzasty

BURMISTRZ
Elżbieta Radwan

Z-ca BURMISTRZA
Edyta Zbiec

GŁÓWNY SPECJALISTA
Agnieszka Urbańska-Kupiec

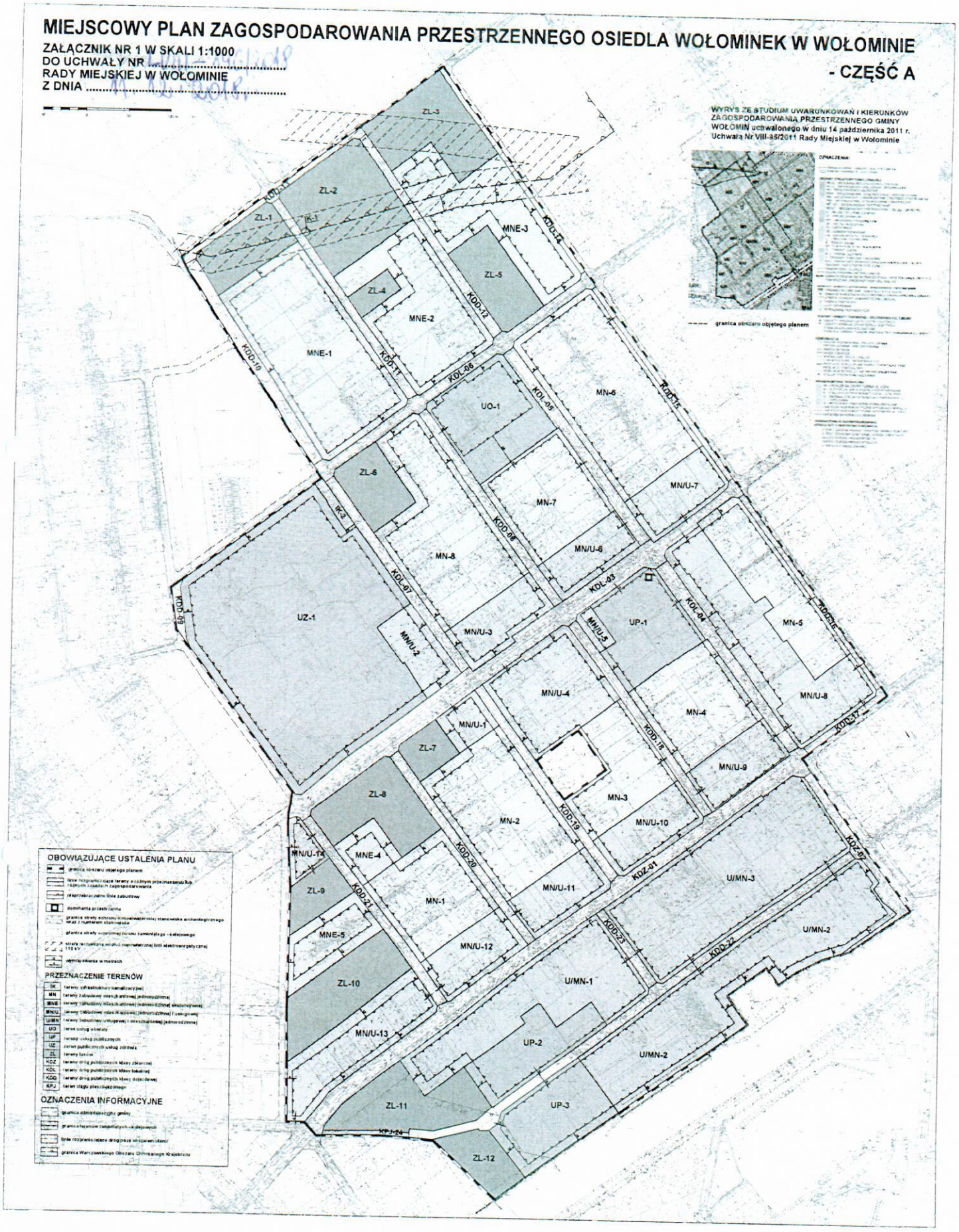
GŁÓWNY SPECJALISTA
Rafał Lewtakowski

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Alicja Gawrońska
Wa-4342

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA WOŁOMINEK W WOŁOMINIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
Z DNIA .....

- CZĘŚĆ A



GŁÓWNY SPECJALISTA
Agnieszka Urbańska-Kupiec

GŁÓWNY SPECJALISTA
Rafał Lewtakowski

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołominie
Leszek Czarnecki

RADA MIEJSKA
w Wołominie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/461/2018
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 11 października 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część A

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Burmistrz Wołomina ogłosiła w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wołomin o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dokumenty były udostępnione do publicznego wglądu w dniach od 13 lipca 2018 r. do 13 sierpnia 2018 r. W dniu 6 sierpnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 28 sierpnia 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

3. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część A wpłynęły cztery uwagi, których rozpatrzenie nie skutkowało ponowieniem procedury formalno-prawnej sporządzenia projektu planu.

4. Rada Miejska w Wołominie stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie złożono w dniu 6 sierpnia 2018 roku uwagę o następującej treści:

Właściciel działki o nr ew. 61/3 obręb 18 w mieście Wołomin wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki leśnej oznaczonej symbolem ZL-10 (teren lasu) na działkę budowlaną.

5. Rada Miejska w Wołominie złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

Uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie.

Teren oznaczony symbolem ZL-10 to teren w użytkowaniu leśnym, dla którego w toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu Burmistrz Wołomina wystąpił o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne do Marszałka Województwa Mazowieckiego. Nie uzyskano właściwej zgody, teren musi pozostać w użytkowaniu leśnym i z przeznaczeniem leśnym.

6. Rada Miejska w Wołominie stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie złożono w dniu 7 sierpnia 2018 roku uwagę o następującej treści:

Właściciele działek o nr ew. 61/2 i 61/5 obręb 18 w mieście Wołomin wnioskują o zmianę przeznaczenia działek leśnych oznaczonych symbolem ZL-10 (teren lasu) na działki budowlane.

7. Rada Miejska w Wołominie złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

Uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie.

Teren oznaczony symbolem ZL-10 to teren w użytkowaniu leśnym, dla którego w toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu Burmistrz Wołomina wystąpił o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne do Marszałka Województwa Mazowieckiego. Nie uzyskano właściwej zgody, teren musi pozostać w użytkowaniu leśnym i z przeznaczeniem leśnym.

8. Rada Miejska w Wołominie stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie złożono w dniu 23 sierpnia 2018 roku uwagę o następującej treści:

Właściciel działek o nr ew. 1/1 i 1/2 obręb 18 w mieście Wołomin wnioskuje o:

1) zmianę przeznaczenia terenu MN z zabudowy jednorodzinnej na MN/U – zabudowę jednorodzinna i usługową;

2) zmianę położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działek leśnych z 12 metrów na mniejszą lub zapis o możliwości wystąpienia o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) zmianę linii zabudowy od skrzyżowania ul. Okopowej i ul. Czarna Kawka z 8 metrów na 6 metrów, co daje ciągłość zabudowy i lepsze wykorzystanie działki i nie ograniczy widoczności przy skrzyżowaniu ul. Czarna Kawka i Okopowej.

9. Rada Miejska w Wołominie złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

Uwagi nie uwzględnia się w pkt 3) w całości.

Uzasadnienie.

Z uwagi na skrzyżowanie czterech dróg publicznych, przy których nie ma zabudowy, za wyjątkiem terenu oznaczonego MN-1 oraz konieczność zachowania widoczności od strony skrzyżowania z Okopową, Czarnej Kawki i Gdyńskiej w wyłożonym projekcie planu zaproponowano maksymalne zbliżenie linii zabudowy do linii rozgraniczających dróg i wynosi ono 8 metrów od linii rozgraniczających dróg. Przesunięcie o kolejne dwa metry linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczających dróg spowoduje ograniczenie widoczności na skrzyżowaniu i wpłynie niekorzystnie na możliwość zagospodarowania działki o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Wprowadzenie funkcji usługowej na tym terenie spowoduje konieczność realizacji nowych miejsc postojowych, dla których może zabraknąć terenu przy zbliżeniu linii zabudowy do granic z terenem dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołominie

Leszek Czarzasty

GŁÓWNY SPECJALISTA
Agnieszka Urbańska-Kapler

GŁÓWNY SPECJALISTA
Rafał Lewtakowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII-146/2018

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 11 października 2018 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Wołomin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne Gminy Wołomin.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą:

1) inwestycje związane z wykupem gruntów i realizacją gminnych dróg publicznych;

2) inwestycje zawiązane z wykupem gruntów i realizacją parkingu dla samochodów;

3) inwestycje związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Wołomin odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych w oparciu o:

1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów, pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych;

3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie.

§ 3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Wołomin, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołominie
Marek Czarzasty

GŁÓWNY SPECJALISTA
Id: 7BE1752B-8484-4928-A09B-952A810083E3. Uchwalony
Urbańska-Kupiec

GŁÓWNY SPECJALISTA
Rafał Lewtakowski