



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 października 2018 r.

Poz. 10360

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 LVIII-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, nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia, 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) **teren** – 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 pieszko-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 m²,
 - 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 przeszło 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 ogrodzonego 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, 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 realizację nowych indywidualnych 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 spalany 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 5 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 50 m²;
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 700 m²;
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 600 m²;
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m,
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;
- 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 użytkowymi w budynku mieszkalnym nie mniej niż 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej w budynkach wolnostojących nie mniej niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej z lokalami użytkowymi w budynku mieszkalnym nie mniej niż 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej w budynkach wolnostojących nie mniej niż 1000 m²,
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m²;
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 100 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 12000 m²;
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 50 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 2000 m²;
- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m²;
- 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 m²,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 50000 m²;

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 jezdni 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

**ZAŁĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR LVIII-146/2018
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2018 R.**



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
WOŁOMIN** uchwalonego w dniu 14 października 2011 r.
Uchwała Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie



granica obszaru objętego planem

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  dominanta przestrzenia
-  granica strefy ochrony Konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska
-  granica strefy ochrony terenu zamkniętego - kolejowego
-  strefa techniczna względem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
-  wymiarowanie w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- | | |
|------|--|
| IK | tereny infrastruktury kanalizacyjnej |
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MNE | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedlowej |
| MN/U | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej |
| U/MN | tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej |
| UO | teren usług oświaty |
| UP | tereny usług publicznych |
| UZ | teren publicznych usług zdrowia |
| ZL | tereny lasów |
| KDZ | tereny dróg publicznych klasy zbiorczej |
| KDL | tereny dróg publicznych klasy lokalnej |
| KDD | tereny dróg publicznych klasy dojazdowej |
| KPJ | teren ciągu pieszojezdnego |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-
- granica administracyjna gminy
 - granica terenów zamkniętych – kolejowych
 - linie rozgraniczające dróg poza obszarem planu
 - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII-146/2018

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 wносить 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 wnioskuję 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 wnioskuję o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu MN z zabudowy jednorodzinnej na MN/U – zabudowę jednorodzinną 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

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 związane 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

Leszek Czarzasty