

06.146.4801

**UCHWAŁA Nr LXXVII/2423/2006
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 22 czerwca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Białoleka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska.

(Warszawa, dnia 28 lipca 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i uchwałą nr XXXVI/487/2000 Rady Gminy Warszawa - Białoleka z dnia 20 grudnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedli Białoleka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska - Rada m.st. Warszawy uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedli Białoleka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 180 ha, położony w dzielnicy Białoleka miasta stołecznego Warszawa, którego granice wyznaczają: północna linia rozgraniczająca ulicy Parowozowej; wschodnia linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Marywilskiej; wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Ołówkowej; południowe granice działek o nr ew.: 62, 63/1, 64/1, 64/2, 65/2, 65/1, 65/8, 65/5, z obrębu 4 - 05 - 15, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Lemiesz, południowe granice działek o nr ew.: 8, 8/2, 9/21, 9/48, 9/17, 9/25, 19, 9/34, 9/35, 9/36 z obrębu 4 - 05 - 16, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Orneckiej, południowa granica działki o nr ew. 9 z obrębu 4 - 05 - 11, wschodnie granice działek o nr ew.: 9,8,7, 6, 5,4, 3, 3/2, 3/8.

3. Dla rejonu wskazanego na rysunku planu zachowują moc ustalenia zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą nr XLII/620/01 Rady Gminy Warszawa - Białoleka z dnia 26 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 248, poz. 4967).

4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2.000, stanowiący załącznik do uchwały.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu, które zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, które nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu, liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia,
- 6) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji w budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 7) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć budynek, budowlę a także część budynku, budowli o wysokości większej niż maksymalna określona dla danego terenu ale nie przekraczającej 15 m,
- 8) zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej -należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną jednorodziną wolnostojącą albo bliźniaczą, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin, budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 9) zabudowie jednorodzinnej intensywnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną jednorodziną w formie szeregowej,
- 10) zabudowie wielorodzinnej niskiej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji (nie więcej niż 13 m nad poziomem terenu do kalenicy dachu) z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego, w którym można wyodrębnić co najmniej trzy samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali,
- 11) zespole zabudowy - należy przez to rozumieć zespół jednorodnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, usługowych, realizowanych przez jednego inwestora i użytkowanych jako całość, korzystających ze wspólnej infrastruktury oraz wspólnych dojazdów,

- 12) usługach o zasięgu lokalnym - należy przez to rozumieć usługi o zasięgu oddziaływania ograniczonym do obszaru objętego planem,
- 13) usługach o zasięgu ponadlokalnym - należy przez to rozumieć usługi o większym zasięgu terytorialnym niż obszar objęty planem,
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, która spełnia wymogi sanitarne i standardy emisyjne, właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 15) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi świadczone na rzecz ludności w szczególności związane z administracją, kulturą, sportem, oświatą i ochroną zdrowia,
- 16) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć w szczególności usługi niepubliczne, handel, gastronomię, rzemiosło i turystykę,
- 17) usługach rzemiosła - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wytwarzaniu przedmiotów użytkowych w ilościach detalicznych i wykonywaniu usług naprawczych,
- 18) obiektach oświaty - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: przedszkola, szkoły, obiekty szkoleniowo - konferencyjne,
- 19) obiektach kultury - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: kina, teatry, kluby, domy kultury,
- 20) obiektach hotelowym - należy przez to rozumieć hotele, motele, schroniska, pensjonaty, internaty, bursy, domy studenckie,
- 21) funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć funkcje związane z oświatą, realizowane przez obiekty oświaty oraz ochroną zdrowia, realizowane przez zakłady opieki zdrowotnej (przychodnie),
- 22) reprezentacyjnej formie i wykończeniu architektonicznym - należy przez to rozumieć formę architektoniczną charakteryzującą się wysokim poziomem zarówno pod względem ukształtowania bryły jak i detalu; realizacja budynku winna być przewidziana w oparciu o technologię i materiały dające gwarancje wysokiej estetyki docelowych rozwiązań,
- 23) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej),
- 24) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne służące zaspokajaniu potrzeb bytowych i gospodarczych, tj. wodociągi, kanalizacja, sieci energetyczne i telekomunikacyjne, ciepłne i gazowe oraz obiekty przepompowni kanalizacyjnych, komory ciepłne, stacje transformatorowe i rozdzielnie sieciowe, zbiorniki gazu,
- 25) urządzeniach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć budowle drogowe: przeznaczone dla ruchu kołowego (parkingi, garaże, drogi dojazdowe, wielopoziomowe węzły drogowe) dla ruchu pieszego (chodniki, ciągi piesze nie związane z ulicą, ciągi pieszo - jezdne, kładki dla pieszych, zejścia do przejść podziemnych) oraz służące zaspokajaniu potrzeb komunikacji zbiorowej (np. pętle autobusowe),
- 26) ciągu pieszo - jezdnym - należy przez to rozumieć ogólnodostępne połączenie komunikacyjne piesze i jezdne o parametrach określonych w planie, możliwe do rozwiązania bez wydzielania osobnych części przeznaczonych do ruchu pojazdów i pieszych z dopuszczonym przebiegiem sieci inżynierskich w ramach całego pasa,
- 27) strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP - należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż ulicy Marywilskiej w pasie o szerokości 100 m od wschodniej zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 28) wartościowej zieleni - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy lub grupy drzew i krzewów wskazane na rysunku planu do zachowania,
- 29) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć ciągi zieleni kształtowane w zależności od warunków w formie: zwartych szpalerów drzew wzdłuż ulic lub pasa zieleni z drzewami i krzewami w formie zwartej,
- 30) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zieleń wysoką i niską, kształtowaną w połączeniu z elementami małej architektury,
- 31) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć krzewy i drzewa o wysokości nie przekraczającej 10 m od poziomu terenu,
- 32) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 10 m od poziomu terenu,
- 33) zieleni towarzyszącej zabudowie - należy przez to rozumieć w szczególności trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne,
- 34) śladzie po Strudze Jabłonna - należy przez to rozumieć ciąg zieleni wysokiej i niskiej biegnący wzdłuż dawnego koryta Strugi Jabłonna wskazany na rysunku planu do zachowania,
- 35) reklamie - należy przez to rozumieć umieszczaną na materialnym podłożu formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny - reklamowy,
- 36) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności, zawierające oznaczenie podmiotu, nazwę pod którą wykonuje działalność oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności,
- 37) zwiastunie szyldu - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności, nie umieszczane na nieruchomości, w której ta działalność jest wykonywana; zwiastun szyldu zawiera informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem położenia nieruchomości, lecz nie dalej niż 100 m od jej granicy,
- 38) szyldzie bannerowym - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu reklamowego, będącego grafiką na nośniku tekstylnym lub wykonanym z pcv, z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu,
- 39) szyldzie semaforowym - należy przez to rozumieć szyld reklamowy, zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną reklamową umieszczoną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku,
- 40) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama,
- 41) strefie ciszy - należy przez to rozumieć strefę zastrzeżoną wyłącznie dla znaków Miejskiego Systemu Informacji i Urządzeń Infrastruktury Miejskiej, stanowiącą powierzchnie obejmujące jezdnie ulic i placów wraz z pasami

terenu po obu stronach jezdni, po 5 m od zewnętrznych krawędzi jezdni ulicy Bohaterów oraz po 2 m od zewnętrznych krawędzi jezdni ulic lokalnych i dojazdowych.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem Up,
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności i wielorodzinnej niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 6) korytarz przebiegu przesyłowych przewodów wodociągowych oznaczony na rysunku planu symbolem pw,
- 7) tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem Zi,
- 8) korytarze tras komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem KU,
- 9) zasady zagospodarowania terenów, o których jest mowa w pkt 1) - 8),
- 10) zasady ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury,
- 11) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych,
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 13) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynierskie.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia pierzei ulic, w stosunku do których obowiązuje nakaz kształtowania jako reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 3) oznaczenie lokalizacji obiektów usługowych, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym od strony tras komunikacyjnych,
- 4) oznaczenia przebiegu śladu po Strudze Jabłonna przeznaczonego do zachowania,
- 5) oznaczenie istniejącej wartościowej zieleni przeznaczonej do zachowania,
- 6) oznaczenia istniejących terenów zadrzewionych o klasyfikacji ewidencyjnej lasu Is przeznaczonych do zachowania,
- 7) oznaczenie istniejącego terenu zadrzewionego o klasyfikacji ewidencyjnej lasu Is1 (część działki nr ew. 57 z obręb 4 - 05 - 10) na terenie którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 8) budynki wskazane do zachowania,
- 9) oznaczenia stref oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP.

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

§ 5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego przy dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenu,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę usług publicznych oznaczonym na rysunku planu symbolem Up ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi o zasięgu lokalnym z zakresu oświaty i kultury.

2. Dla terenu, o którym jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu (działka nr ew. 34, o powierzchni $\sim 0,32$ ha) pod lokalizację obiektu reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 2) preferuje się lokalizację obiektu typu: mini-przedszkole, klub, biblioteka, czytelnia,
- 3) obowiązek zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne,
- 4) ustala się dla noworealizowanego obiektu nieprzekraczalną wysokość do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego, nie więcej niż 13 m n.p.t.,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy min. 5 m od linii rozgraniczających ulicy Kwiatów Polnych [18KUD],
- 6) w strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP obowiązują ustalenia § 14,
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ulicy Kwiatów Polnych [18KUD],
- 8) nakazuje się zapewnienie w obrębie działki budowlanej, miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 18.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) usługi sportu np.: korty tenisowe itp.,
- 2) usługi komercyjne,
- 3) zieleń urządzona.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenu usług publicznych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) w szczególności w strefie uciążliwości od ulicy Marywilskiej [1KUGP],
- 3) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,

- 4) nakazuje się dostosowanie do ustaleń dotyczących obsługi inżynierskiej, określonych w rozdziale 5.

§ 7. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym typu: handel, usługi łączności, administracja.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu (działki zlokalizowane w rejonie ulicy Marywilskiej [1 KUGP] i ulicy Polnych Kwiatów [18KUD], o nr ew.: 18 i 27 o łącznej powierzchni ~ 0,9ha) pod lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 2) preferuje się lokalizację zespołu usługowo - handlowego mieszczącego w sobie m.in.: pocztę, terenowy oddział bankowy itp.,
- 3) ustala się dla nowo realizowanych obiektów nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego, nie więcej niż 13 m n.p.t. do kalenicy dachu,
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
- 5) obowiązek zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- 6) ustala się obsługę terenu od ulicy Polnych Kwiatów [18 KUD] i ulicy Projektowanej 3 [22KUD],
- 7) ustala się wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej trasy komunikacyjnej o funkcji głównej ruchu przyspieszonego (ul. Marywilska[1KUGP]),
- 8) w strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP obowiązują ustalenia § 14,
- 9) ustala się do czasu objęcia terenu miejską siecią kanalizacyjną zachowanie min. wielkości działki budowlanej dla jednego obiektu - 2.000m²,
- 10) ustala się zachowanie min. wielkości działki budowlanej dla terenu w pełni uzbrojonego w sieci miejskie 1.000m² dla jednego obiektu,
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) min. 4 m od dojeżdżających pieszych i krótkich sięgaczy,
 - b) min. 5 m od linii rozgraniczających ulicy Piskląt [6KUL], od ulicy Polnych Kwiatów [18KUD] i ulicy Projektowanej 3 [22KUD],
 - c) min. 20 m od krawędzi jezdni ulicy Marywilskiej [1 KUGP],
- 12) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulicy Marywilskiej [1KUGP],
- 13) nakazuje się zapewnienie w obrębie działki budowlanej, miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 18.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) usługi rzemiosła,
- 2) zieleń urządzona.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym jest mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) obowiązuje zachowanie min. 25% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej,
- 4) nakazuje się dostosowanie do ustaleń dotyczących obsługi inżynierskiej, określonych w rozdziale 5.

§ 8. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem MU ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna i intensywna oraz wielorodzinna niska, nieuciążliwe usługi o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym z zakresu: handlu, wystawiennictwa, kultury, bankowości, rzemiosła i administracji.

2) Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego, nie więcej niż 13 m n.p.t., dla budynków jednorodzinnych do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym nie więcej niż 10 m n.p.t.,
- 3) dopuszcza się lokalizację, w rejonie skrzyżowania ulicy Marywilskiej [1KUGP] z ulicą Bohaterów [3KUZ], obiektu stanowiącego dominantę wysokościową nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - a) wysokość dominanty nie przekroczy 15 m,
 - b) dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) ustala się lokalizowanie wzdłuż ulicy Marywilskiej [1KUGP] zabudowy usługowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500m²,
- 6) obowiązek kształtowania wzdłuż ulicy Bohaterów [3KUZ] i ul. Projektowanej 1 [15KUL] zabudowy handlowo - usługowej (dopuszcza się formę wolnostojącą i usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych) reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 7) obowiązek zharmonizowania od strony układu komunikacyjnego (w szczególności od strony ul. Bohaterów [3KUZ] i ul. Projektowanej 1 [15KUL]) zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w celu utrzymania jednorodnego klimatu architektonicznego poprzez:
 - a) ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) lokalizację części wystawienniczej, sprzedażowej, konsumpcyjnej od strony ulic,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i magazynowej,

- 8) obowiązek zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- 9) w strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP obowiązują ustalenia § 14,
- 10) obowiązek zachowania budynków mieszkalnych przy ul. Bohaterów 1 i przy ul. Czołowej 34 (§ 16 uchwały),
- 11) ustala się wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej ul. Marywilskiej [1KUGP],
- 12) ustala się do czasu podłączenia terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej możliwość realizacji:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce budowlanej o min. powierzchni 800m² (z tolerancją do 10%) dla jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej na działce budowlanej o min. powierzchni 600m² dla połowy bliźniaka (z tolerancją do 10%),
 - c) obiektu usługowego o zasięgu ponadlokalnym na działce budowlanej o min. powierzchni 1.000m² (z tolerancją do 10%),
 - d) budynku mieszkalnego i usługowego w formie wolnostojącej na działce budowlanej o min. powierzchni 1.300m² (z tolerancją do 10%),
- 13) po podłączeniu terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 500m² (z tolerancją do 10%) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 300m² (z tolerancją do 10%) dla połowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
 - c) 250m² (z tolerancją do 10%) dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej,
 - d) 700m² (z tolerancją do 10%) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego w formie wolnostojącej,
 - e) 300m² (z tolerancją do 10%) dla budynku usługowego,
- 14) po podłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach budowlanych o powierzchni min. 400m² (z tolerancją do 10%) wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- 15) obowiązek zachowania dla nowych podziałów minimalnej szerokości działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 11 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej 7 m,
- 16) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanej zabudowy:
 - a) min. 4m od dojeżdżających pieszych i krótkich sięgaczy,
 - b) min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KUL] i dojazdowych [KUD], oraz wewnętrznych ulic dojazdowych nie wskazanych na rysunku planu,
 - c) min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Bohaterów [3KUZ],
 - d) min. 8m od istniejących terenów zadrzewionych o klasyfikacji ewidencyjnej lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem Is,
 - e) min. 20m od krawędzi jezdni ulicy Marywilskiej [1KUGP] dla zabudowy usługowej i min. 50 m od krawędzi jezdni ulicy Marywilskiej [1KUGP] dla zabudowy mieszkaniowej,
- 17) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od ulicy Marywilskiej [1KUGP]; dla obsługi zagospodarowania wprowadza się ulicę dojazdową w liniach rozgraniczających ulicy Marywilskiej, na odcinku pomiędzy ulicami: Projektowaną 6 [25KUD] i Projektowaną 7 [26KUD],
- 18) nakazuje się zapewnienie w obrębie działki budowlanej, miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 18.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obiekty hotelowe,
- 2) usługi zdrowia (np. lecznice i apteki),
- 3) usługi rzemiosła,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) urządzenia komunikacyjne i wewnętrzne ulice dojazdowe,
- 6) zieleń urządzonej,
- 7) stacje obsługi pojazdów sytuowane wzdłuż ulicy Marywilskiej [1KUGP] w pasie o szerokości do 30 m od linii rozgraniczających ulicy.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych; wzdłuż ul. Marywilskiej o uciążliwości ograniczonej do terenu własnej działki budowlanej,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) zakaz ograniczania powierzchni gruntów leśnych wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem Is z możliwością przekształcenia na park leśny lub wspólnego użytkowania z przyległymi terenami nieleśnymi pod warunkiem nie uszczuplania istniejącego drzewostanu,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej,
- 5) nakazuje się dostosowanie do ustaleń dotyczących obsługi inżynieryjnej, określonych w rozdziale 5.

§ 9. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o zróżnicowanej intensywności oraz wielorodzinną niską, oznaczonych na rysunku planu symbolem M ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, zabudowa jednorodzinna intensywna w formie szeregowej, zabudowa wielorodzinna niska oraz usługi o zasięgu lokalnym z zakresu: handlu, gastronomii, zdrowia i kultury.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,

- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy noworealizowanej i przebudowywanej: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 13 m n.p.t. (do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddaszy użytkowych), dla budynków jednorodzinnych do 10 m n.p.t. (do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym) dla budynków usługowych wolnostojących do 10 m n.p.t.,
- 3) obowiązek kształtowania wzdłuż ulicy Bohaterów [3KUZ] i ul. Projektowanej 1 [15KUL] zabudowy handlowo - usługowej (dopuszcza się formę wolnostojącą i usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych) reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) obowiązek zharmonizowania od strony układu komunikacyjnego (w szczególności od strony ul. Bohaterów [3KUZ] i ul. Projektowanej 1 [15KUL]) zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w celu utrzymania jednorodnego klimatu architektonicznego poprzez:
 - a) ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) lokalizację części wystawienniczej, sprzedażowej, konsumpcyjnej od strony ulicy,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i magazynowej,
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500m²,
 - 6) obowiązek zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
 - 7) ustala się do czasu podłączenia terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej możliwość realizacji:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce budowlanej o min. powierzchni 800 m² (z tolerancją do 10%) dla jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej na działce budowlanej o min. powierzchni 600 m² dla połowy bliźniaka (z tolerancją do 10%),
 - c) obiektu usługowego o zasięgu ponadlokalnym na działce budowlanej o min. powierzchni 1.000 m² (z tolerancją do 10%),
 - d) budynku mieszkalnego i usługowego w formie wolnostojącej na działce budowlanej o min. powierzchni 1.300 m² (z tolerancją do 10%),
 - 8) po podłączeniu terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² (z tolerancją do 10%) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 400 m² (z tolerancją do 10%) dla połowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
 - c) 350 m² (z tolerancją do 10%) dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej,
 - d) 700 m² (z tolerancją do 10%) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego w formie wolnostojącej,
 - e) 300 m² (z tolerancją do 10%) dla budynku usługowego,
 - 9) po podłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, dopuszcza się realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działkach budowlanych o powierzchni co najmniej 500 m² (z tolerancją do 10%) wydzielonych przed wejściem w życie planu,
 - 10) dla nowych podziałów obowiązuje nakaz zachowania minimalnej szerokości działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 11 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej 7 m,
 - 11) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Is 1 (część działki nr ew. 57 z obrębem 4 - 05 - 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod następującymi warunkami:
 - a) obowiązuje zakaz podziału działki,
 - b) obowiązuje ograniczenie powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej pod inwestycję do 300 m²,
 - c) obowiązuje utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki,
 - 12) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla noworealizowanej zabudowy:
 - a) min. 4 m od dojeżdżających pieszych i krótkich sięgaczy,
 - b) min. 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KUL] i ulic dojazdowych [KUD] oraz wewnętrznych ulic dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - c) min. 6 m od linii rozgraniczających ulicy Bohaterów [3KUZ],
 - d) min. 7 m od granicy śladu po Strudze Jabłonna,
 - e) min. 8 m od granicy istniejących terenów zadrzewionych o klasyfikacji ewidencyjnej lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem Is,
 - 13) obowiązek odsunięcia linii ogrodzeń o min. 1,5 m od granicy śladu po Strudze Jabłonna,
 - 14) nakazuje się zapewnienie w obrębie działki budowlanej, miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 18.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obiekty hotelowe o wysokości do 13 m n.p.t. (do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddaszy użytkowych),
- 2) usługi rzemiosła nieuciążliwego, w formie wolnostojącej o wysokości do 10 m n.p.t. (do 2 kondygnacji) lub w parterze budynku mieszkalnego,
- 4) zieleń urządzona,
- 5) urządzenia komunikacyjne i wewnętrzne ulice dojazdowe,
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym jest mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni, wskazanej na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) w szczególności w strefie przyulicznej,

- 3) zakaz ograniczania powierzchni gruntów leśnych wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem Is, z możliwością przekształcenia na park leśny lub wspólnego użytkowania z przyległymi terenami nieleśnymi pod warunkiem nie uszczuplenia istniejącego drzewostanu,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej,
- 5) obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu śladu po Strudze Jabłonna poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami; wzdłuż tego śladu na odcinku od ulicy Bohaterów w kierunku ulicy Lemiesz postuluje się prowadzenie ciągu pieszego i rowerowego,
- 6) nakazuje się dostosowanie do ustaleń dotyczących obsługi inżynierskiej, określonych w rozdziale 5.

§ 10. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz usługi o zasięgu lokalnym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,
- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość noworealizowanej i przebudowywanej zabudowy: dla budynków jednorodzinnych do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10m n.p.t., dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji, nie więcej niż 10m n.p.t.,
- 3) obowiązek kształtowania wzdłuż ulicy Bohaterów [3KUZ] zabudowy handlowo -usługowej (dopuszcza się formę wolnostojącą i usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych) reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) obowiązek zharmonizowania zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej od strony ul. Bohaterów [3KUZ] w celu utrzymania jednorodnego klimatu architektonicznego poprzez:
 - a) dopasowanie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) lokalizację części wystawienniczej, sprzedażowej, konsumpcyjnej od strony ulicy,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i magazynowej,
- 5) ustala się lokalizowanie wzdłuż ulicy Marywilskiej [1KUGP] zabudowy usługowej (zgodnej z przeznaczeniem wymienionym w ust. 1 reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym; dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
- 6) obowiązek zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- 7) w strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP obowiązują ustalenia § 14,
- 8) ustala się wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Marywilskiej [1KUGP],
- 9) ustala się do czasu podłączenia terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej możliwość realizacji:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce budowlanej o min. powierzchni 800 m² (z tolerancją do 10%) dla jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej na działce budowlanej o min. powierzchni 600 m² dla połowy bliźniaka (z tolerancją do 10%),
 - c) obiektu usługowego na działce budowlanej o min. powierzchni 1.000 m² (z tolerancją do 10%),
 - d) budynku mieszkalnego i usługowego w formie wolnostojącej na działce budowlanej o min. powierzchni 1.300 m² (z tolerancją do 10%),
- 10) po podłączeniu terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² (z tolerancją do 10%) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 400 m² (z tolerancją do 10%) dla połowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
 - c) 700 m² (z tolerancją do 10%) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego w formie wolnostojącej,
 - d) 300 m² (z tolerancją do 10%) dla budynku usługowego,
- 11) po podłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej dopuszcza się realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działkach budowlanych o powierzchni co najmniej 500 m² (z tolerancją do 10%) wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- 12) dla nowych podziałów obowiązuje nakaz zachowania minimalnej szerokości działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej (połowa budynku bliźniaczego) 11 m,
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanej zabudowy:
 - a) min. 4 m od dojeżdżających pieszych i krótkich sięgaczy,
 - b) min. 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KUL] i ulic dojazdowych [KUD] oraz wewnętrznych ulic dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - c) min. 6 m od linii rozgraniczających ulicy Bohaterów [3KUZ],
 - d) min. 7 m od granicy śladu po Strudze Jabłonna,
 - e) min. 8 m od granicy istniejących terenów zadrzewionych o klasyfikacji ewidencyjnej lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem Is,
 - f) min. 20 m od krawędzi jezdni ulicy Marywilskiej [1KUGP] dla zabudowy usługowej i 50 m od krawędzi jezdni ulicy Marywilskiej [1KUGP] dla zabudowy mieszkaniowej,
- 14) obowiązek odsunięcia linii ogrodzeń o min. 1,5 m od granicy śladu po Strudze Jabłonna,
- 15) nakazuje się w obrębie działki budowlanej lokalizację miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 18.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niską, pod warunkiem:
 - a) uzbrojenia terenu w sieć wodociagową i kanalizacyjną,
 - b) zachowania nieprzekraczalnej wysokości nowo realizowanej zabudowy do 12 m n.p.t. (do 3 kondygnacji),
 - c) zachowania wielkości budynku do 15 lokali mieszkaniowych,
 - d) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z budynku przez osoby niepełnosprawne,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej; pod warunkiem:

- a) uzbrojenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną,
- b) zachowania minimalnej powierzchni działki 300 m² dla jednego segmentu,
- c) zachowania minimalnej szerokości działki 8m,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) urządzenia komunikacyjne i wewnętrzne ulic dojazdowe,
- 5) zieleń urządzona.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym jest mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni, wskazanej na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) zakaz ograniczania powierzchni gruntów leśnych wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem Is, z możliwością przekształcenia na park leśny lub wspólnego użytkowania z przyległymi terenami nieleśnymi pod warunkiem nie uszczuplania istniejącego drzewostanu,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej,
- 5) obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu śladu po Strudze Jabłonna poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- 6) nakazuje się dostosowanie do ustaleń dotyczących obsługi inżynierskiej, określonych w rozdziale 5.

§ 11. 1. Na terenach przesyłowych przewodów wodociągowych oznaczonych na rysunku planu symbolem pw obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie przebiegu istniejących magistrali wodociągowych (Ø 1.200 i Ø 1.400),
- 2) utrzymanie rezerwy pod prowadzenie dodatkowych przewodów wodociągowych; zapewnienie dostępu do przewodów służbom miejskim,
- 3) organizacja dojazdów i przejść pieszych do poszczególnych działek od projektowanej ulicy Ziółowej [7KUL], przez przewody wodociągowe wymaga każdorazowo uzgodnienia z MPWiK.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) urządzonej zieleń niską,
- 2) urządzenia o funkcji rekreacyjnej nie związane trwale z podłożem.

3. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, jest dostosowanie jego charakteru do przeznaczenia podstawowego.

§ 12. Na terenach zieleni o funkcji izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem Zi obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni o zróżnicowanej wysokości, mogącej pełnić funkcję izolacyjną od strony ulicy Marywilskiej [1KUGP],
- 2) dopuszczenie wprowadzenia urządzeń o funkcji rekreacyjnej oraz elementów małej architektury,
- 3) dopuszczenie wprowadzenia małych obiektów kubaturowych (wiata przystankowa, kiosk "Ruch", itp.) w węzle komunikacyjnym ul. Bohaterów [3KUZ], w sposób nie ograniczający widoczności w komunikacji kołowej i pieszej,
- 4) zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych.

§ 13. 1. Na terenach tras komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KU obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- 2) ulicę Bohaterów, wskazaną na rysunku planu ustala się jako ulicę klasy zbiorczej [Z], zapewniającej komunikacyjne powiązanie zewnętrzne obszaru,
- 3) ustala się realizację ulic lokalnych [L] i ulic dojazdowych [D] wskazanych na rysunku planu,
- 4) do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru,
- 5) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów handlowych o powierzchni do 10 m² nie związanych trwale z podłożem.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację zespołów parkingowych w zatokach przyulicznych.

§ 14. 1. Plan określa strefy oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii kolejowych PKP w następujących odległościach:

- 1) strefa bezpośrednia - w odległości do 50 m, liczonej od krawędzi jezdni ul. Marywilskiej [1KUGP],
- 2) strefa pośrednia - w odległości do 100 m, liczonej od krawędzi jezdni ulicy Marywilskiej [1KUGP]).

2. W bezpośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP ustala się zakaz lokalizowania obiektów funkcji chronionej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się w tym rejonie lokalizację obiektów usługowo-handlowych i obsadzenie terenu zielenią izolacyjną: wysoką i niską.

3. W pośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną w nowych i przebudowywanych budynkach.

§ 15. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

- 1) Wzdłuż ulicy Marywilskiej (w pasie o szerokości 10 m od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy) i ulicy Bohaterów (w liniach rozgraniczających ulicy) dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1,2 m,
 - b) tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 5 m, a powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 18 m² wzdłuż ulicy Marywilskiej i 6 m² w ulicy Bohaterów,
 - c) tablic, plansz i neonów na elewacjach budynków, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy lub planszy nie może przekraczać 18 m² (z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną),
 - d) tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury,
 - e) szyldów bannerowych eksponowanych okazjonalnie i krótkotrwale, nie więcej niż 120 dni w roku pod warunkiem, że nie przesłaniają otworów okiennych i wystawowych,
 - f) szyldów i markiz zharmonizowanych z całością elewacji budynku, na którym są umieszczane oraz z jego otoczeniem,
 - g) zwiastunów szyldów o wielkości nie przekraczającej 1 m²,
- 2) Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno - plastycznych i reklam:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) na pomnikach i w odległości 50 m od nich,
 - c) na pomnikach przyrody i w ich strefach ochronnych,
 - d) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
 - f) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
 - g) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (np. fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.),
 - h) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej takich jak wygradzenia i barieryki zabezpieczające (np. w ramach pasów dzielących ulic) szafki kontrolne energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych,
 - i) na urządzeniach komunikacyjnych z wyjątkiem służących zaspakajaniu potrzeb komunikacji zbiorowej,
 - j) w odległości mniejszej niż 1 m od krawędzi ścieżki rowerowej,
 - k) w sposób przesłaniający charakterystyczne widoki,
 - l) w strefie ciszy.
- 3) Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno - plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.
- 4) Płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania (osi jezdni, linii zabudowy i innych elementów charakterystycznych w sąsiedztwie).
- 5) W danym ciągu komunikacyjnym oraz na obszarze podobnie zagospodarowanym, reklamy powinny być ujednolicone (jednakowej wielkości, jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach).
- 6) Ustala się umieszczanie reklam tylko na ścianach mających nie więcej niż 5% powierzchni zajętych przez otwory okienne i drzwiowe, w sposób nie przesłaniający tych otworów oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów.
- 7) Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno - plastycznych i reklam na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać i zakłócać korzystania z nich.
- 8) Reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni.
- 9) Szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji mogą być umieszczane przy wejściach do budynków w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji, przy czym:
 - a) szyldy powinny być umieszczane wyłącznie na ścianach i attykach a maksymalna wysokość szyldu (lub zespołu szyldów) nie powinna przekraczać 1/5 powierzchni ściany,
 - b) wielkość szyldów nie może przekraczać 3m² wzdłuż ulicy Marywilskiej i 2m² na pozostałym obszarze,
 - c) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków musi być dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy i pozostawać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
 - d) dla ulic o szerokości mniejszej niż 30m przekroju, wielkość szyldów semaforowych nie może przekraczać 2,5m² a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80 cm.
- 10) Na dachu budynku mogą być umieszczone znaki informacyjno - plastyczne i reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość szyldu powinna stanowić 1/8 wysokości budynku, liczonej od poziomu chodnika do gzymsu).

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

§ 16. 1. Ustala się zachowanie budynków przy ulicy Bohaterów 1 i ulicy Czołowej 34, charakterystycznych dla dawnej zabudowy rejonu Białołęki Dworskiej.

2. Dla obiektów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zmiany charakteru elewacji, wysokości, kształtu dachu oraz podziału działki,
- 2) dopuszcza się remonty i adaptację wewnątrz na lokalne funkcje usługowe.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 17. 1. Wyznacza się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację publiczną oraz określa klasyfikację układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych rejonów zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wyznacza się szerokość ulic w liniach rozgraniczających (wielkości wniesione i zwymiarowane na rysunku planu).

3. Przyjmuje się, że projektowana ulica Marywilska zlokalizowana poza granicami planu -główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KUGP, stanowi element zewnętrznego układu drogowo - ulicznego oraz pełni funkcję rozprzewadzającą ruch z obszaru objętego planem.

4. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze planu ustala się podstawowy układ komunikacji kołowej:

- 1) ulice o klasie zbiorczej [Z] i lokalnej [L]:
 - a) ulica Bohaterów [3KUZ],
 - b) ulica Ołówkowa [4KUL],
 - c) ulica Wałuszewska [5KUL],
 - d) ulica Piskląt [6KUL],
 - e) ulica Ziołowa [7KUL],
 - f) ulica Lemiesz [12KUL],
 - g) projektowane przedłużenie ulicy Waligóry [13KUL],
 - h) projektowane przedłużenie ulicy Żyrardowskiej [14KUL],
 - i) ulica Projektowana 1 [15KUL].
- 2) ulice o klasie dojazdowej [D]:
 - a) ulica Ołówkowa [4-bis KUD],
 - b) ulica Lemiesz [12 - bis KUD],
 - c) ulica Parowozowa [17KUD],
 - d) ulica Polnych Kwiatów [18KUD],
 - e) ulica Sianokosów [21 KUD],
 - f) ulica Projektowana 3 [22KUD],
 - g) ulica Projektowana 4 [23KUD],
 - h) ulica Projektowana 5 [24KUD],
 - i) ulica Projektowana 6 [25KUD],
 - j) ulica Projektowana 7 [26KUD],
 - k) ulica Projektowana 11 [30KUD],
 - l) ulica Projektowana 12 [31 KUD].

5. Ustala się powiązania układu obsługującego z ulicą Marywilską [1KUGP] poprzez skrzyżowanie wskazane na rysunku planu.

6. Ustala się konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów projektowanych usług wzdłuż ul. Marywilskiej [1KUGP] od układu lokalnego, ewentualnie od dróg serwisowych zaprojektowanych w liniach rozgraniczających w/w trasy.

7. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 12,0 m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0 m),
- 2) dla ulic dojazdowych 10,0 m (w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się szerokość 8,0 m),
- 3) dla ciągów pieszo - jezdnych min. 6,0 m (w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się szerokość mniejszą niż 6,0 m tj. zgodną z liniami obecnych ogrodzeń),
- 4) dla dojazdów do 3,4 działek min. 5,0 m.

8. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KUL, których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 13,0 m (zatoki równoległe) i 15,0 m (zatoki prostopadłe) jeżeli będą spełnione warunki zawarte w przepisach szczegółowych.

9. Ustala się rezerwę terenową pod realizację skrzyżowania ulicy Bohaterów z ulicą Marywilską.

10. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.

11. Na skrzyżowaniach ulic należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 x 5,0 m.

12. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Wałuszewskiej [5KUL] (w liniach rozgraniczających ulicy) o szerokości: min. 2,0m gdy jest ona dwukierunkowa, min. 1,5m, gdy jest ona jednokierunkowa i min. 2,5m, gdy ze ścieżki mogą korzystać piesi.

13. W przypadku dokonywania podziału nieruchomości na działki budowlane w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,0 m z poszerzeniami manewrowymi przy bramach wjazdowych.

14. W zakresie komunikacji publicznej zakłada się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową.

15. Ustala się powiązania komunikacyjne z obszarem osiedla Marcelin, (objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) poprzez ulice:

- 1) ulicę Ziołową [7KUL],
- 2) ulicę Lemiesz [12KUL],
- 3) projektowanym przedłużeniem ulicy Waligóry [13KUL] - ulicę Ornecką [10KUL],
- 4) ulicę Projektowaną 1 [15KUL].

§ 18. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej 1 miejsce na lokal mieszkalny jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca na dom jednorodzinny wolnostojący, połowę bliźniaka lub segment w zabudowie szeregowej,
- 3) dla biur i urzędów 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100m², przy powierzchni przekraczającej 100m² - 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m²,
- 4) dla handlu i usług 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100m², przy powierzchni przekraczającej 100m² - 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m²,
- 5) dla obiektów sportowych:
 - a) 20 miejsc na 150m² powierzchni użytkowej lub
 - b) 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
- 6) dla obiektów gastronomii:
 - a) 12 miejsc na 70m² powierzchni użytkowej lub
 - b) 10 miejsc na 50 miejsc konsumpcyjnych.
- 7) dla zakładów opieki zdrowotnej 10 miejsc na 1.000m² powierzchni użytkowej,
- 8) dla obiektów kultury 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
- 9) dla obiektów hotelowych:
 - a) 20 miejsc na powierzchnię nie przekraczającą 500m² przy powierzchni przekraczającej 500m² - 10 miejsc oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² lub,
 - b) 15 miejsc na 50 łóżek, przy ilości łóżek przekraczającej 50-15 miejsc oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 łóżek,
- 12) dla stacji obsługi pojazdów 4 miejsca na każde stanowisko naprawcze.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 19. W zakresie zaopatrzenia na wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 3) zasilanie w wodę z wodociągowej stacji strefowej "Białoleka",
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych źródeł wody.

§ 20. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajka" poprzez lokalny układ kanalizacji następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 3) obowiązek podłączenia zabudowy realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej po wejściu w życie planu, do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 21. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych:

- 1) z dachów i wewnętrznych dróg na posesji-indywidualnie poprzez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania, w szczególności w rejonach gdzie poziom wody gruntowej jest niżej niż 2 m od poziomu terenu; z pozostałych obszarów poprzez sieć kanalizacji deszczowej w ulicach,
- 2) z dróg lokalnych, parkingów i placów osiedlowych do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych), po podczyszczeniu do układu odwadniającego ul. Marywilskiej[1KUGP].

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (usługi), oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
- 2) zasilanie obszaru w oparciu o istniejącą stację RPZ "Białoleka" 110/15kV,
- 3) przebudowę (polegającą na modernizacji i unowocześnieniu) istniejących sieci średniego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zapewnienie pokrycia potrzeb na cele komunalno - bytowe (funkcje usługowe i mieszkaniowe),
- 2) zasilanie ze stacji redukcyjnej przy ul. Płochocińskiej poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia (gazociąg Ø 225 mm w ul. Czołowej),
- 3) rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- 4) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła takich jak:

- 1) energia odnawialna,
- 2) energia elektryczna,
- 3) ogrzewanie gazem,
- 4) ogrzewanie olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%).

2. Preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 25. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w wysokości 10%.

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

ZAŁĄCZNIK

MIJESCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLI BIAŁOŁĘKA DWORSKA