

00.92.909

UCHWAŁA Nr 269 RADY GMINY WARSZAWA - WILANÓW

z dnia 29 czerwca 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejonu ul. Wafłowej (Etap I)

(Warszawa, dnia 17 sierpnia 2000 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr 114 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 26. września 1995r. - Rada Gminy Wilanów uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr 114 Rady Gminy Warszawa-Wilanów o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ul. Wafłowej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do tej uchwały ustala się przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania terenu.

§ 2. 1. Teren planu znajduje się na obszarze objętym:

- 1) Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego M. St. Warszawy zatwierdzonym przez Radę m. st. Warszawy uchwałą Nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992r. (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 poz. 184), z późniejszymi zmianami
2. Obszar planu ograniczony jest:
- od północy południową linią rozgraniczającą ul. Przekornej,
 - od wschodu skarpą tarasu zalewowego Wisły,
 - od południa granicą administracyjną Warszawy,
 - od zachodu granicą przedstawioną na rysunku planu, będącym załącznikiem do uchwały

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U (w przypadku zabudowy jednorodzinnej) i symbolem M,U (w przypadku zabudowy wielorodzinnej niskiej)
 - 3) tereny usług z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem U,ZP
 - 4) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - 5) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KS
 - 6) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC
 - 7) tereny komunikacji ulicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KU
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

- 1) Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica planu
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyległych do ulic głównych (wyznaczone 40m od krawędzi jezdni istniejących i projektowanych)
 - e) granice stref uciążliwości ciągu ulic głównych: 1KUGP i 2KUG: strefa 80m i strefa 130m.
 - f) zabezpieczenia przeciwakustyczne wzdłuż trasy 1KUGP
 - g) granice strefy sanitarnej cmentarzy,
 - h) zieleń izolacyjna wysoka i niska (pas ok. 12m szerokości)

- i) adaptowane drzewa istniejące
- j) granica strefy ekologicznej Warszawy "O" wg ustaleń planu Warszawy z 1992r.
- k) granice strefy wymiany i regeneracji powietrza
- l) strefy ochrony prawnej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- m) stanowiska archeologiczne
- n) przeznaczenie terenów (oznaczonych literowo)
- o) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczonych literowo)
- p) tereny rezerwowane dla liniowych i kubaturowych urządzeń obsługi inżynierskiej
- 2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny:
 - a) adaptowane granice podziałów parcelacyjnych,
 - b) postulowane granice podziałów parcelacyjnych (przykładowe rozwiązanie - przy realizacji planu dopuszczone inne),
- c) dominanty architektoniczne
- d) postulowane szpalery zieleni wysokiej

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (w tym komunikacji), o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: struktury funkcjonalno-przestrzennej, układu drogowo-ulicznego, zasad obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania oraz ochrony dóbr kultury i ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

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

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Warszawa-Wilanów dotyczącą zagospodarowania rejonu ul. Wafłowej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
9. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną i również dopuszczoną tu zabudowę kilkurodzinną tj. budynki 2-4 rodzinne (z nieprzekraczalną maksymalną wysokością od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku 10m).
10. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.
11. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną, nieutwardzoną i zagospodarowaną roślinnością lub część powierzchni otwartego zbiornika wody ponad dnem, na którym możliwe jest utrzymanie roślinności wodnej w warunkach zbliżonych do naturalnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 8. W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

1. Mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie terenu, z zabudową ekstensywną w zieleni, głównie jednorodziną (w rozumieniu §7 ust. 9 niniejszej uchwały)
2. Dominujące usługowe przeznaczenie terenów po obydwu stronach ul. Łukasza Drewny w strefie uciążliwości tej ulicy.
3. Plan wyznacza rejon koncentracji usług:
 - przy skrzyżowaniu ul. Łukasza Drewny z Przyczółkową i nową ulicą 5KUL,
 - w rejonie kościoła
4. Plan wyklucza lokalizacje obiektów uciążliwych, z wyjątkiem obszaru 8U,Z, gdzie dopuszcza lokalizację stacji benzynowej na terenie, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych odrębnymi przepisami.

5. Plan ustala lokalizację usług oświaty na terenach 4U,ZP (istniejąca szkoła podstawowa) i postuluje sytuowanie usług oświaty również w innych obszarach U,ZP,

§ 9. W zakresie struktury przestrzennej:

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej plan ustala minimalną wielkość nowowydzielanych działek 1000m².
2. Plan dopuszcza zabudowę jednorodziną szeregową z ustaloną minimalną powierzchnią działki 400 m².
3. Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10m, z wyjątkiem działki 86/5 w terenie funkcjonalnym 7MN (por.: § 30 ust. 2 pkt 2)
4. Plan ustala intensywność zabudowy dla mieszkalnictwa jednorodzinnego w granicach 0,30-0,80, przy 60% powierzchni biologicznie czynnej
5. Plan ustala dla mieszkalnictwa wielorodzinnego w odniesieniu do każdej działki - 50% powierzchni biologicznie czynnej.
6. Plan ustala dla mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego z usługami w odniesieniu do każdej działki - 50% powierzchni biologicznie czynnej.
7. W przypadku dopuszczenia usług nieuciążliwych na działce mieszkaniowej, ustala się nie większy niż 30% udział powierzchni użytkowej usług w łącznej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; na działce mieszkalnej wyklucza się lokalizowanie odrębnego budynku dla funkcji usługowej
8. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury mieszkaniowej:
 - a. elewacje: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i wykładzin,
 - b. dach: zakazuje się stosowanie dachów płaskich i nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów podobnych w gamie kolorów od czerwonego do brązowego,
 - c. ogrodzenie: maksymalna wysokość całego ogrodzenia do 2 m; podmurówka pełna o maksymalnej wysokości 60cm od poziomu terenu; pozostała część ogrodzenia powinna być w 50% ażurowa.

II. Ochrona dóbr kultury

§ 10. Na obszarach stanowisk archeologicznych przed przystąpieniem do inwestycji ustala się konieczność przeprowadzenia w uzgodnieniu z WKZ poprzedzających inwestycje badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora.

III. Układ drogowo-uliczny

§ 11. 1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice główne ruchu przyspieszonego, główne, lokalne, dojazdowe, a także ciągi pieszo-jezdne i piesze wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla ul. Łukasza Drewny (obwodnicy Powsina) dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.

3. Parametry linii rozgraniczających ulic: Łukasza Drewny, Przekornej i Przyczółkowej są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

4. Szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic określono w ustaleniach szczegółowych.

5. Drogi projektowane i istniejące na terenie objętym planem są drogami publicznymi.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1. docelowo zasilanie obszaru planu z Wodociągów Układu Centralnego "Warszawa" poprzez magistralę w ul. Rosoła na Ursynowie; do Powsina woda zostanie wprowadzona przewodami $\varnothing 200\text{mm}$ (dotychczas programowane średnice $\varnothing 150\text{mm}$ są niewystarczające) ulicami Zapłocie i Przekorną;
2. w etapie częściowe zasilanie obszaru planu z wodociągu "Potukały"; do tzw. starego Powsina woda zostanie wprowadzona przewodem o 100mm w ul. Andrutowej
3. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę mieszkańców i użytkowników obiektów usługowych.

§ 13. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych plan ustala:

1. skanalizowanie obszaru planu w układzie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej ze wskazaniem jako odbiornika ścieków projektowanego kolektora "W" i oczyszczalni "Południe" a jako odbiornika wód opadowych (po ich wstępnym podczyszczeniu urządzeniami typu osadnikowego, nie wymagającymi rezerwy terenu w planie miejscowym) rowu R-1.
2. pełną obsługę kanalizacyjną w zakresie sanitarnym i ograniczoną do podstawowego układu komunikacyjnego w zakresie odwodnienia.
3. plan dopuszcza odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych (szamb), dla zabudowy istniejącej i projektowanej jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnnej niskiej (M) oraz mieszkaniowo - usługowej (MN,U - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i M,U - w przypadku zabudowy wielorodzinnnej niskiej) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; przy czym nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających docelowe przyłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

§ 14. W zakresie systemu ciepłowniczego plan ustala pokrycie potrzeb cieplnych osiedla Powsin w oparciu o kotłownię lub piece indywidualne wykorzystujące głównie paliwo gazowe.

§ 15. W zakresie systemu gazyfikacji przewodowej plan ustala zasilanie terenów budownictwa mieszkaniowego w gaz z miejskiej sieci gazowej średnioprężnej przy możliwości wykorzystania gazu do celów grzewczych.

§ 16. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

1. obsługę elektroenergetyczną z kablowo-napowietrznej sieci 15kV wyprowadzonej z EC "Siekierki" i RSM "Jeziorna"
2. pełne pokrycie zapotrzebowania mocy.

§ 17. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1. obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci magistralnej zasilanej z centrali automatycznej CA "Sadyba"
2. pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne.

§ 18. W zakresie usuwania odpadów plan ustala:

1. unieszkodliwianie odpadów poza terenem gminy
2. pełną powszechność obsługi.

§ 19. 1. Plan określa zasady realizacji w zakresie infrastruktury inżynierskiej.

2. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się:

- 1) poza liniami rozgraniczającymi ulic wydzielone lokalizacje dla:
 - a) planowanych 6 pompowni kanalizacji sanitarnej,
 - b) przewodu grawitacyjnego kanalizacji sanitarnej ks 0,30m, łączącego ul. Waflową z ul. Przyczółkową.
- 2) Dla pompowni ścieków wyposażonych w pompy zatapialne z niezbędną infrastrukturą na powierzchni (szafka sterownicza, plac manewrowy, i in.) wyznacza się min.100m² powierzchni brutto. Wokół pompowni obowiązuje strefa ochrony sanitarnej 15m, z możliwością zmniejszenia w wyniku indywidualnej decyzji PWiS.
- 3) Dla kanału ks 0,30m zabezpieczyć pas usytuowania szerokości 2,0m, z dostępnością (służebnością) dla przedsiębiorstwa eksploatacyjnego.

3. Plan ustala nienaruszalność istniejących urządzeń podstawowych elektroenergetyki, gazownictwa i telekomunikacji przy realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz przy realizacji założonego programu zabudowy.

4. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdniami).

5. Plan ustala dopuszczalność przebudowy (przełożenia) sieci rozbiorczych gazowych, elektroenergetycznych i telefonicznych (drugorzędnych) przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.

V. Ograniczenia i wymogi zagospodarowania

§ 20. Na terenach publicznych ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21. 1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza nieprzekraczalną linię zabudowy, wprowadza się zakaz ich rozbudowy, nadbudowy itp. działań utrwalających dotychczasowe zainwestowanie.

2. Plan ustala, że działka staje się budowlaną po uzbrojeniu terenu, co najmniej, w sieć wodociągową i podłączeniu jej do czynnej sieci miejskiej.

3. Plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

4. Plan wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

- 1) w strefie do 19m od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w obydwie strony od osi linii,
- 2) w strefie do 40m od krawędzi jezdni ulic głównych: 1KUGP i 2KUG.

VI. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 22. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Ustala się obowiązek ochrony istniejących zadrzewień i szpalerów przyulicznych drzew, jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas.

2. Ustala się ochronę istniejących cieków poprzez:

- 1) utrzymanie przepływu,
- 2) poprawę stanu czystości wód, wykluczenie zrzutów ścieków sanitarnych i nieoczyszczonych ścieków deszczowych.

3. Plan ustala ochronę terenów skarpy tarasu nadzalewowego jako obiektu o cennych walorach krajobrazowych i przyrodniczych poprzez zachowanie naturalnej rzeźby w miejscach niezdegradowanych.

§ 23. Ustalenia w zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego.

1. Plan wyznacza tereny zielone ogólnie dostępne oraz tereny usług na działkach z udziałem zieleni, stanowiące wzmocnienie terenów biologicznie czynnych będących podstawą tworzenia lokalnych ciągów przyrodniczych (oznaczone: ZP - 95% powierzchni biologicznie czynnej, U,ZP - 70 - 80% powierzchni biologicznie czynnej, ZC - 70% powierzchni biologicznie czynnej na rysunku planu).

2. Plan ustala wprowadzenie zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów) wzdłuż ulic oraz postuluje obsadzenia działek zielenią wysoką wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu, istotnych szczególnie:

- 1) wzdłuż ulic głównych: 1KUGP i 2KUG (zielen izolacyjna w pasie 12m), gdzie pełni ona rolę ochronną dla przyległej zabudowy od uciążliwości tych ulic oraz
- 2) w liniach rozgraniczających ciągów 4ZP, 5ZP, 6ZP i obustronnie przy granicy działek wzdłuż ulic 13KUL i 16KUL, stanowiących zielone aleje komunikacyjno-spacerowe w zespole mieszkaniowo-usługowym po zachodniej stronie ul. Łukasza Drewny,
 3. W granicach strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczonej na rysunku planu, nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi.
 4. W obrębie terenów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów i urządzeń, które ze względu na swoją działalność i stosowane rozwiązania techniczne mogą wywoływać stałe uciążliwości dla funkcji podstawowych terenu oraz generować wzmożony ruch komunikacyjny.
 5. Na terenach objętych planem podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających do atmosfery możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie Rozporządzenia MOSZNiL z dnia 16 lutego 1990r.)
 6. Plan ustala strefy uciążliwości ulic głównych, w których obowiązują następujące ograniczenia zagospodarowania, w celu zapewnienia zmniejszenia poziomu dźwięku przy elewacji budynków do wartości dopuszczalnych tj. do 65 dB (Dz.U. Nr 24 poz. 90, z dnia 20.09.1980r.):
 - 1) W odległości do 40m od krawędzi jezdni istniejącej i projektowanej wyklucza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobylem dzieci i młodzieży;
 - 2) W odległości od 40m do 80m od skraju jezdni:
 - a) zakazuje się sytuowania obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobylem dzieci i młodzieży;
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów użyteczności, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach od strony ulic głównych: 1KUGP i 2KUG,
 - 3) W związku z obciążeniami ruchem ulic 1KUGP i 2KUG, wynikającymi z perspektywicznych prognoz ruchu powyższe ustalenia § 23 ust. 7 ppkt 2b) w perspektywie powinny obowiązywać w strefie 130m po obydwu stronach tych ulic. Warunkiem rezygnacji z tych ustaleń dla strefy w odległości od 80 do 130m od ulic 1KUGP i 2KUG jest wykonanie ocen oddziaływania na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem oceny oddziaływania uciążliwości hałasowych i zastosowanie się do wytycznych wynikających z ocen.
 - 4) Plan ustala wprowadzenie 12m szerokości pasów zieleni (podwójny szpaler drzew z towarzyszącą zielenią niską) oraz wprowadzenie ekranowania przeciwakustycznego wzdłuż ulic głównych, zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja w/w zabezpieczeń (ekranów i pasów zieleni) musi być poprzedzona wykonaniem specjalistycznych projektów, określających sposób ich kształtowania.
 7. Plan nakłada obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem.
 8. Plan ustala 50m szerokości strefę ochronną wokół cmentarza, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody. Do czasu budowy wodociągu z sieci miejskiej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych w strefie 150,0m od cmentarza i innych obiektów, zgodnie z odrębnymi przepisami.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 24. Dla obszaru funkcjonalnego 1MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe
- 2) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej
- 3) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) w granicach strefy uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m,
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 3KUL, 9KUL, 19KUD i 2KPJ.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt.7 ppkt. 3 niniejszej uchwały.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 25. Dla obszaru funkcjonalnego 2MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami,
- 2) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania.

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m

- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 9KUL, 4KUL.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 26. Dla obszaru funkcjonalnego 3MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami,
- 2) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m,
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulicy 4KUL.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 27. Dla obszaru funkcjonalnego 4MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego,

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Południowo-wschodnią linię rozgraniczającą obszaru odsunąć o 5,0m od kanału R-1,
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, wzdłuż kanału - po północno-wschodniej stronie linii elektroenergetycznej 15kV.
- 3) Wysokość zabudowy - max 10,0m,
- 4) Obsługa komunikacyjna od ulicy 1KPJ.
- 5) Zieleń - południowo-wschodnią granicę działek wzdłuż kanału R-1 obsadzić zielenią wysoką.
- 6) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 28. Dla obszaru funkcjonalnego 5MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego,

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m,
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulicy 4KUL i 10KUL.
- 4) Zieleń - zachować i uzupełnić istniejące zadrzewienia na działkach wzdłuż ul. Wafłowej (10KUL)
- 5) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 ppkt 3 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach 50m strefy sanitarnej od cmentarza, oznaczonej graficznie na rysunku planu, zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i ujęć wody.
- 7) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 29. Dla obszaru funkcjonalnego 6MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego,

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ulicy 18KUD z ominięciem istniejącej linii napowietrznej 15kV,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic 10KUL i 18KUD.
- 4) Zachować i uzupełnić zielenią wysoką na działkach wzdłuż ul. Przyczółkowej.
- 5) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 ppkt 3 niniejszej uchwały.
- 6) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 30. Dla obszaru funkcjonalnego 7MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone.

- 3) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach strefy uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.
 2. Sposób zagospodarowania
 - 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
 - 2) Wysokość zabudowy - max 10m, z wyjątkiem działki nr ew. 86/5 w obrębie 1-06-86, gdzie dopuszcza się maksymalną wysokość 15m (lokalna dominanta wysokościowa). Projekt koncepcyjny obiektu na tej działce wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 3) Obsługa komunikacyjna od ulic 10KUL i 18KUD.
 - 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 ppkt 3 niniejszej uchwały.
 - 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 31. Dla obszaru funkcjonalnego 8MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic 10KUL i 18KUD.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 ppkt 3 niniejszej uchwały.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 32. Dla obszaru funkcjonalnego 9M,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i (lub) jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 6KUL, 12KUL i 20KUD.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

§ 33. Dla obszaru funkcjonalnego 10M,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i (lub) jednorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 30% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a na fragmencie obowiązujące, tworzące fragment zwartej pierzei placu (oznaczonego symbolem 1KP na rysunku planu).
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 12KUL, 20KUD i 21KUD.
- 4) W związku z usytuowaniem części obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 ppkt 3 niniejszej uchwały dla tych fragmentów obszaru.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

§ 34. Dla obszaru funkcjonalnego 11M,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i (lub) jednorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 11KUL, 12KUL i 21KUD.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

§ 35. Dla obszaru funkcjonalnego 12M plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i (lub) jednorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe, z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami,
- 2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m.
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 6KUL, 12KUL i 3KPJ.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

§ 36. Dla obszaru funkcjonalnego 13M,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i (lub) jednorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna głównie od ulicy 11KUL, 12KUL i 9KPJ.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

§ 37. Dla obszaru funkcjonalnego 14MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego,
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m.
- 3) Obsługa komunikacyjna głównie od ulic 6KUL, 11KUL, 13KUL i 4KPJ.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia § 23 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

3. Ograniczenia zabudowy

W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, § 10 ust.1.

§ 38. Dla obszaru funkcjonalnego 15MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m.
- 3) Obsługa komunikacyjna głównie od ulic 11KUL, 13KUL, 14KUL, 22KUD.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

3. Ograniczenia zabudowy

W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, §10 ust.1.6).

§ 39. Dla obszaru funkcjonalnego 16MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 6KUL, 13KUL, 14KUL i 22UD.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

3. Ograniczenia zabudowy

W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, §10 ust.1.6).

§ 40. Dla obszaru funkcjonalnego 17MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% ich udział w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m.
- 3) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 4) Obsługa komunikacyjna od ulic: 11KUL, 14KUL, 6KUL, 15KUL i 6KPJ.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

3. Ograniczenia zabudowy

1. W obszarze występują stanowiska archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, § 10 ust.1.
2. Na terenie zlokalizować słupową stację trafo, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W części zachodniej terenu (pomiędzy ulicą 6KUL a 6KPJ i jej przedłużeniem) występują ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.

§ 41. Dla obszaru funkcjonalnego 18MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 6KUL, 14KUL, 15KUL i 22KUD.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

3. Ograniczenia zabudowy

W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, §10 ust.1.6).

§ 42. Dla obszaru funkcjonalnego 19MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),
- 4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem jako przeznaczeniem dopuszczonym.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m.
- 3) Obsługa komunikacyjna głównie od ulic 11KUL, 15KUL i 5KPJ.
- 4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia § 23 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

3. Ograniczenia zabudowy

W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, § 10 ust.1.6).

§ 43. Dla obszaru funkcjonalnego 20MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 6KUL, 15KUL i 5KPJ.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 44. Dla obszaru funkcjonalnego 21MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne w zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulicy 6KUL i 15KUL.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 45. Dla obszaru funkcjonalnego 22MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne w zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 2) Wysokość zabudowy - max 10m
- 3) Obsługa komunikacyjna od ulicy 6KUL i 15KUL.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

§ 46. Dla obszaru funkcjonalnego 1U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi nieuciążliwe z towarzyszącą zielenią, z preferencją zdrowia, handlu, gastronomii, kultury.
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.,
- 2) Od strony kościoła (od ulicy 17KUD) wytworzyć ciągłą pierzeję lokalizowaną od tej strony w obowiązujących liniach zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.
- 3) Wprowadzając nowe obiekty zachować istniejące okazy drzew.
- 4) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 17KUD, 3KUL, 4KUL.
- 5) Zachować istniejącą wewnętrzną stację trafo.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 47. Dla obszaru funkcjonalnego 2U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi kultury (kościół i zabudowania parafii)
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość nowej zabudowy: max 10m, z zachowaniem dominanty kościoła.
- 2) Nowe obiekty dostosować bryłą i wykończeniem elewacji do zabytkowego charakteru zespołu kościelnego.
- 3) Wprowadzając nowe obiekty zachować istniejące okazy drzew.
- 4) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 17KUD i 4KUL.

- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 48. Dla obszaru funkcjonalnego 3U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi nieuciążliwe w zieleni, z preferencją kultury, administracji.
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
- 2) Wprowadzając nowe obiekty zachować istniejące okazy drzew.
- 3) W strefie uciążliwości ulicy Łukasza Drewny zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z warunkami § 23 ust. 7 tej uchwały.
- 4) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 19KUD.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 49. Dla obszaru funkcjonalnego 4U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi oświaty w zieleni - szkoła podstawowa
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.
- 3) Wyklucza się zabudowę mieszkaniową.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
- 2) Wprowadzając nowe obiekty zachować istniejące okazy drzew.
- 3) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 19KUD, 9KUL oraz 4KUL.
- 4) W granicach 130m strefy uciążliwości ul. Ł. Drewny zastosowanie mają przepisy zawarte w § 23 ust. 7 tej uchwały.
- 5) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 50. Dla obszaru funkcjonalnego 5U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi nieuciążliwe w zieleni z preferencją handlu, gastronomii, kultury, administracji, z uwzględnieniem uwarunkowań zawartych w §23 ust. 7 tej uchwały.
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.
- 3) Wyklucza się zabudowę mieszkaniową na całym obszarze.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
- 2) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 4KUL 5KUL 19KUD.
- 3) Zieleń:
 - a) na działce od strony jezdni serwisowej 7KUL równoległej do ul. Ł. Drewny wprowadzić 12m szerokości pas zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej.
 - b) na działce od strony ulicy 5KUL wprowadzić obsadzenia zielenią.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 51. Dla obszaru funkcjonalnego 6U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi wszelkiego rodzaju, nieuciążliwe w zieleni, zwłaszcza związane z obsługą cmentarza, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Wyklucza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w 50m strefie sanitarnej od cmentarza oznaczonej na rysunku planu.
- 3) W strefie sanitarnej od cmentarza zakaz sytuowania ujęć wody.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
- 2) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 4KUL
- 3) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna 80%.

§ 52. Dla obszaru funkcjonalnego 7U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi nieuciążliwe w zieleni z preferencją handlu, gastronomii, kultury, administracji, z uwzględnieniem warunków §23 ust. 7 niniejszej uchwały.
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.
- 3) Plan ustala lokalizację pompowni ścieków oznaczoną na rysunku planu (pow. działki ok. 100m²).

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
- 2) Obsługa komunikacyjna: od ulicy 18KUL.
- 3) Zieleń - granice działki obsadzić zielenią.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 53. Dla obszaru funkcjonalnego 8U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi nieuciążliwe w zieleni z preferencją handlu, gastronomii, kultury, administracji, z uwzględnieniem warunków §23 ust. 7 niniejszej uchwały.
- 2) Wyklucza się usługi rzemiosła produkcyjnego, hurtownie i inne uciążliwe dla otoczenia.
- 3) Wyklucza się zabudowę mieszkaniową na całym obszarze.
- 4) Dopuszcza się przeznaczenie obszaru na stację benzynową z towarzyszącymi usługami, pod warunkiem poprzedzenia realizacji oceną wpływu inwestycji na środowisko i zabezpieczenia sąsiednich terenów, zwłaszcza mieszkaniowych przed uciążliwościami.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
- 2) Obsługa komunikacyjna od ulic: 4KUL, 5KUL i 18KUL.
- 3) Zieleń - obowiązek obsadzenia granic działki zielenią wysoką i niską o charakterze izolacyjnym.
- 4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 54. Dla obszaru funkcjonalnego 9U,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Usługi nieuciążliwe wszelkiego rodzaju w zieleni, z wyłączeniem produkcyjnych,
- 2) Wyklucza się zabudowę mieszkaniową na całym obszarze.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wysokość zabudowy: do 10m
- 2) Obsługa komunikacyjna od ulicy 10KUL i 18KUL,
- 3) Zieleń - obowiązek obsadzenia granic działki zielenią wysoką i niską o charakterze izolacyjnym.
- 4) Zachować istniejącą słupową stację trafo.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 55. Dla obszaru funkcjonalnego 1ZC,ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Cmentarz - pomnik z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 56. Dla obszaru funkcjonalnego 2ZC plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Cmentarz czynny.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna 70%.

§ 57. Dla obszaru funkcjonalnego 3ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- zieleni parkowa, sport, rekreacja.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) wzbogacić istniejącą zieleni z zachowaniem naturalnej rzeźby terenu i istniejącej roślinności wysokiej.
- 2) dopuszcza się niewysokie max. 7m od powierzchni terenu, obiekty architektoniczne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% obszaru.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna 95%.

§ 58. Dla obszaru funkcjonalnego 4ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ciąg zielony spacerowy.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wprowadzić utwardzony ciąg pieszy.
- 2) Obowiązek obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej przy realizacji ciągu pieszego.

§ 59. Dla obszaru funkcjonalnego 5ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ciąg zielony spacerowy.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wprowadzić utwardzony ciąg pieszy.
- 2) Obowiązek obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej przy realizacji ciągu pieszego.

§ 60. Dla obszaru funkcjonalnego 6ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ciąg zielony spacerowy.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wprowadzić utwardzony ciąg pieszy.
- 2) Obowiązek obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej przy realizacji ciągu pieszego.

§ 61. Dla obszaru funkcjonalnego 9ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ciąg zielony spacerowy.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na tym obszarze.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wprowadzić utwardzony ciąg pieszy wzdłuż kanału R-1.
- 2) Obowiązek obsadzenia jednostronnie szpalerem zieleni wysokiej przy realizacji ciągu pieszego.

§ 62. Dla obszaru funkcjonalnego 10ZP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ciąg zielony spacerowy.
- 2) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na tym obszarze.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Wprowadzić utwardzony ciąg pieszy wzdłuż kanału R-1.
- 2) Obowiązek obsadzenia obustronnie szpalerami zieleni wysokiej przy realizacji ciągu pieszego.

§ 63. Dla obszaru funkcjonalnego KS plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) parking, głównie dla obsługi cmentarza,
- 2) drobny handel związany z obsługą cmentarza jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem, że powierzchnia nie przekroczy 10% tego obszaru funkcjonalnego.

2. Zagospodarowanie parkingu musi uwzględniać zieleń, w tym izolację pasem zieleni od strony zabudowy mieszkaniowej (obszar 5MN).

§ 64. Dla obszaru funkcjonalnego 1KP plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: plac pieszy o charakterze miejskim,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Zagospodarować plac wg szczegółowego projektu architektonicznego.
- 2) Realizacja zagospodarowania placu przez inwestorów przyległych terenów.

II. Ustalenia szczegółowe dla ulic

§ 65. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic na rysunku planu:

- 1) ul. Łukasza Drewny 1KUGP - główna ruchu przyspieszonego GP - szerokość w liniach rozgraniczających 67,0 - 85,0m, zabezpieczająca prowadzenie jezdni serwisowych 18KUL i 11KUL oraz ścieżki rowerowej KR, z uwzględnieniem ekranów przeciwakustycznych oraz pasów zieleni izolacyjnej. Tereny w liniach rozgraniczających poza jezdniami oznaczone symbolem "z" na rysunku planu zagospodarować zielenią niską.
- 2) ul. Przyczółkowa 2KUG - główna G - szerokość w liniach rozgraniczających 85,0m, zabezpieczająca prowadzenie ścieżki rowerowej KR, z uwzględnieniem ekranów przeciwakustycznych oraz pasów zieleni izolacyjnej. Tereny w liniach rozgraniczających poza jezdniami oznaczone symbolem "z" na rysunku planu zagospodarować zielenią niską.
- 3) ulica Przekorna 3KUL - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
- 4) ulica Przyczółkowa 4KUL - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
- 5) ulica 5KUL (pomiędzy ul. Przyczółkową a ul. Łukasza Drewny) - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m,
- 6) ulica 6KUL - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
- 7) ulica Andrutowa 9KUL - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0m,
- 8) ulica Wafłowa 10KUL - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0m,
- 9) ulica 11KUL - lokalna L - jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ulicy 1KUGP,
- 10) ulice 12KUL, 14KUL, 15KUL - lokalne L - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12,0m,
- 11) ulica 13KUL - lokalna L - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0m
- 12) ulica Ptysiowa 17KUD - dojazdowa D - szerokość w liniach rozgraniczających - 11,0m,
- 13) ulica Przyczółkowa 18KUD - dojazdowa D - szerokość w liniach rozgraniczających, minimum 11m oraz jako droga serwisowa w liniach rozgraniczających 1KUGP
- 14) sieć ulic od 19KUD do 22KUD - dojazdowych D - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m,
- 15) ciągi pieszo-jezdne od 1KPJ do 5KPJ - szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0m,
- 16) plac pieszy - 1 KP
- 17) ciąg pieszy 2KP wzdłuż rowu R1
- 18) ciąg rowerowy KR - w liniach rozgraniczających ulicy 1KUGP.

2. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów poza jezdniami, wszędzie, gdzie szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0m.
- 2) Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

3. W liniach rozgraniczających następujących ulic występują stanowiska archeologiczne (oznaczone na rysunku planu), w odniesieniu do których obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, §10 ust. 1: 1KUGP, 11KUL, 13KUL, 15KUL, 22KUD, 10KPJ, 4KPJ.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 66. W odniesieniu do obszarów objętych granicami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wafłowej tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzonego przez Radę m. st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992r. (Dz.U. woj. warszawskiego nr 15 poz. 184).

§ 67. 1. Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu ul. Wafłowej uchwała się jednorazową opłatę, ponoszoną na rzecz Gminy Warszawa- Wilanów przez właściciela zbywającego nieruchomość,.

2. Opłata wynosi 25% wzrostu wartości nieruchomości.

3. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie Gminie na cele publiczne określone tekstem planu na obszarze objętym planem.

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa Wilanów.

§ 69. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Warszawa-Wilanów.

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

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

ZAŁĄCZNIK

(grafika pominięta)