



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 24 czerwca 2016 r.

Poz. 5590

### UCHWAŁA NR XVIII/237/2016 RADY MIASTA LEGIONOWO

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr VIII/98/2011 Rady Miasta Legionowo z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo, zmienionej uchwałą Nr XL/536/2014 Rady Miasta Legionowo z dnia 26 lutego 2014 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Legionowo" uchwalonego uchwałą nr VI/52/2007 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 marca 2007 roku, uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo zwany dalej "planem".

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) załącznika Nr 1 – w skali 1:1000, zwanego dalej rysunkiem planu;
- 3) załącznika Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznika Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru planu stanowią:

- 1) od północy – linia rozgraniczająca ulicy Sobieskiego;
- 2) od wschodu – linia rozgraniczająca ulicy Warszawskiej oraz granica administracyjna miasta z gminą Jabłonna;
- 3) od południa – granica administracyjna miasta z gminą Jabłonna;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 61/3 z obrębu 67, wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Siwińskiego.

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015, poz. 199, poz. 433, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) wymiary wzajemnych odległości elementów zagospodarowania.

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

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **ciągu pieszo - jezdny** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 4) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się w otoczeniu wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną;
- 5) **jezdni dodatkowej** – należy przez to rozumieć jezdnię służącą obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych, równoległą do jezdni głównej nie prowadzącej ruchu dojazdowego do przyległych terenów;

- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku lub budowli, od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z pominięciem wykuszy, daszków, logii, balkonów, schodów, podestów, pochylni i wind zewnętrznych, wysuniętych przed wyznaczoną linią zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m, z zastrzeżeniem, iż elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trawą;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i jest realizowany w pierwszej kolejności oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 13) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie, zawierające grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim numerem i symbolem literowym;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności.
- 17) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.  
2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Na obszarze objętym planem, wydziela się tereny dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 4) tereny infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1K, 2K**;
- 5) tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**;
- 7) tereny obsługi komunikacji – zespołów garażowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP**;

## 8) tereny komunikacji:

- a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**,
- b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

## 1. ustala się:

## 1) zakaz lokalizacji:

## a) ogrodzeń:

- pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
- ogrodzeń na terenach komunikacji,
- wewnętrznych na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**,

b) szyldów reklamowych na terenach: **1K, 2K, 1ZP, 1KP, 2KP, 3KP, 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E** oraz na terenach komunikacji, wykorzystujących ekrany plazmowe, LED oraz w formie wyświetlanych obrazów,c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

## d) usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, półhurtowego, magazynów,

## e) stacji paliw, stacji gazu, stacji obsługi samochodów, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni;

## 2) lokalizację zabudowy, z uwzględnieniem ust. 2 pkt 2, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

## 3) kolorystykę:

## a) pokrycia dachów stromych z palety barw czerwonej, brązowej, szarej lub czarnej,

## b) elewacji budynków w barwach pastelowych;

## 2. dopuszcza się:

## 1) lokalizację:

## a) obiektów małej architektury, fontann, pomników,

b) szyldów na terenach **1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1U, 1K, 2K, 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E** :

- umieszczonych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu,
- o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni na budynku nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>,

c) szyldów reklamowych na terenach: **1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1U** :

- umieszczonych na elewacji budynku – na wysokości kondygnacji parteru: nad witryną, wejściem do lokalu, miejscem prowadzonej działalności gospodarczej,
- o powierzchni jednostkowej nie większej niż 5,0 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni na budynku nie większej niż 10,0 m<sup>2</sup>,

## d) elementów systemu informacji miejskiej,

## e) ogrodzeń ażurowych, z uwzględnieniem ust. 1pkt 1 lit a oraz §9, pkt.3:

- o maksymalnej wysokości - 1,6 m lub w formie żywopłotów, na terenach **1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW**,
- o maksymalnej wysokości - 2 m lub w formie żywopłotów, na terenach **1U**,

- o maksymalnej wysokości - 1,8 m, na terenach **1K, 2K, 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E,**
  - f) dojść i dojazdów,
  - g) urządzeń budowlanych,
  - h) kondygnacji podziemnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, z możliwością ich remontu, przebudowy, nadbudowy, odbudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi planem.
  - 3) remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na zasadach określonych planem;
  - 4) stosowanie w elewacji budynków materiałów wykończeniowych: kamień naturalny, cegły klinkierowej, cegły, drewna, tynku, szkła, stali, betonu.

#### **§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

##### 1) nakaz:

- a) ochrony na terenie **2MW**, pomnika przyrody w miejscu wskazanym na rysunku planu, poprzez zakaz w odległości 5,0 m od maksymalnego zasięgu korony drzewa:
  - lokalizacji obiektów budowlanych mogących negatywnie oddziaływać na pomnik przyrody,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu lub zmieniających stan wody gruntowej,
- b) zachowania zieleni wysokiej, a w przypadku jej kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową, dopuszczenie przesadzenia lub wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, z uwzględnieniem pkt 1 lit. a,
- c) uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach terenów o zdefiniowanych wymaganiach w środowisku,
- d) dostosowania na terenach **3MW, 1U**, budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w strefie zakłóceń klimatu akustycznego od drogi krajowej nr 61 - ul. Warszawskiej wskazanej na rysunku planu, do zasad akustyki budowlanej,
- e) kształtowania komfortu akustycznego w środowisku poprzez uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - dla terenów **1MN, 2MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - dla terenów **1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW**, w przypadku lokalizacji szkół, przedszkoli i żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) zaopatrzenia terenów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm z uwzględnieniem pkt 3 lit b,
- g) odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm z uwzględnieniem pkt 3 lit. c,
- h) zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła za wyjątkiem źródeł ciepła na paliwa stałe,
- i) odprowadzania ścieków z części usługowych lub handlowych obiektów do urządzeń kanalizacyjnych po wcześniejszym ich podczyszczeniu,
- j) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenach **1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1U, 1KP, 2KP, 1K** do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne,

- k) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w odpowiednich urządzeniach minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu,
  - l) wyposażenia działki w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) dopuszczenie:
- a) wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w granicach działki budowlanej lub terenu,
  - b) zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości, do czasu realizacji sieci wodociągowej,
  - c) gromadzenia ścieków bytowych i przemysłowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
  - d) lokalizacji na terenie **1U**, elementów przeciwhałasowych w obszarze przyległym do drogi krajowej nr 61 - ul. Warszawskiej, położonej poza granicami planu.

**§ 8.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) na terenach **1MN, 2MN**, dla zabudowy wolnostojącej - 500,0 m<sup>2</sup>,
- 2) na terenach **1MN, 2MN**, dla zabudowy bliźniaczej - 400,0 m<sup>2</sup>,
- 3) na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** - 500,0 m<sup>2</sup>,
- 4) na terenie **1U** - 1000,0 m<sup>2</sup>,
- 5) na terenach **1K, 2K** - 500,0 m<sup>2</sup>,
- 6) na terenach **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E** - 35,0 m<sup>2</sup>,
- 7) na terenach **1KP, 2KP, 3KP** - 18,0 m<sup>2</sup>,
- 8) na terenach **1K, 2K** - 500 m<sup>2</sup>,
- 9) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych powierzchniach niż określone w pkt 1 - 8, w przypadku przeznaczenia ich pod infrastrukturę techniczną lub regulację szerokości dróg.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach komunikacji, o których mowa w §5 pkt 8, ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z placami budów;
- 3) ogrodzeń, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. na terenach **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) budynki garażowe;
- 3) lokalizację, z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - b) zabudowy usługowej jako wbudowanej w budynek mieszkalny,

- c) budynków garażowych, jako wolno stojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- dla zabudowy wolno stojącej- 25%,
  - dla zabudowy bliźniaczej- 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 40%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 3;
  - budynków garażowych - 5,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 1;
  - innych, niż wymienione w pkt 6 lit a - b, obiektów budowlanych - 5 m;
- 8) dachy płaskie lub strome o symetrycznych i jednakowych spadkach głównych połaci,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy:
- wolno stojącej: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0,
  - bliźniaczej: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,2;
- 10) dostęp:
- do terenu **1MN** : z przyległych dróg **4KDD**, **5KDD**,
  - do terenu **2MN** : z przyległej drogi **2KDD**;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 3;
- 12) dopuszczenie na terenie **2MN**, zachowania istniejącego zespołu garażowego z uwzględnieniem:
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%,
  - maksymalną wysokości budynków garażowych - 5,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 1;
2. na terenie **1MW** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - lokalizację zabudowy, z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2;
  - maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 50%;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 25%;
  - maksymalną wysokość zabudowy - 17 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 5;
  - dachy płaskie;
  - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 3;
  - dostęp z przyległych dróg publicznych **1KDD** oraz ul. J. Siwińskiego położonej poza granicami planu;
  - lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 3.
3. na terenach **2MW**, **3MW**, **4MW** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi nieuciążliwe,
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - budynki garażowe;
  - lokalizację, z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2:

- a) zabudowy usługowej, jako wolno stojącej,
  - b) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako wolnostojących lub bliźniaczych,
  - d) towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym, budynków garażowych, jako wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej - 30%,
  - b) dla zabudowy usługowej - 10%,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolno stojącej - 25%,
    - bliźniaczej - 30%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wielorodzinnej - 25%,
    - dla zabudowy usługowej - 40%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 17,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 5, z uwzględnieniem pkt 6,
  - b) budynków usługowych - 11,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3,
  - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3,
  - d) budynków garażowych towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym - 5,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
  - e) innych, niż wymienione w pkt 5 lit a - d, obiektów budowlanych - 12 m;
- 6) na terenie **2MW**, lokalizację dominant urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu, o maksymalnej wysokości - 35,0 m, maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych - 11;
- 7) dachy:
- a) płaskie na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych,
  - b) płaskie lub strome na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynkach garażowych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 3,3;
- 9) na terenie **2MW**, uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z ochrony pomnika przyrody, określonych w §7 pkt 1 lit a;
- 10) dostęp:
- a) do terenu **2MW** z przyległych dróg publicznych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** oraz ulic: J. Sobieskiego i J. Siwińskiego położonych poza granicami planu,
  - b) do terenu **3MW** z przyległych dróg publicznych **3KDD, 4KDD, 5KDD** oraz ul. J. Sobieskiego położonej poza granicami planu,
  - c) do terenu **4MW** z przyległej drogi publicznej **1KDD**,
  - d) terenów **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 9E**, poprzez teren **2MW**, z przyległych dróg publicznych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** oraz ulic: J. Sobieskiego i J. Siwińskiego położonych poza granicami planu,
  - e) terenów **7E, 8E**, poprzez teren **3MW**, z przyległych dróg publicznych **3KDD, 4KDD, 5KDD** oraz ul. J. Sobieskiego położonej poza granicami planu;



- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 3;
- 12) dopuszczenie na terenie **4MW**, lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 13) nakaz na terenie **4MW**, zbilansowania miejsc postojowych w formie garaży podziemnych, zgodnie ze wskaźnikiem określonym w §12 ust. 3.
  4. na terenie **1U** ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
      - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      - b) budynki garażowe;
    - 3) lokalizację, z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2:
      - a) zabudowy usługowej, jako wolno stojącej,
      - b) istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako wolnostojących lub bliźniaczych,
      - c) budynków garażowych, jako wolnostojących lub wbudowanych w budynek usługowy lub w budynek mieszkalny jednorodzinny;
    - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
      - a) dla zabudowy usługowej - 40%,
      - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
        - wolno stojącej - 25%,
        - bliźniaczej - 30%;
    - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
      - a) dla zabudowy usługowej - 15%,
      - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%;
    - 6) maksymalną wysokość zabudowy:
      - a) budynków usługowych - 15,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 3,
      - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 3,
      - c) budynków garażowych - 5,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 1,
      - d) innych, niż wymienione w pkt 6 lit a - c, obiektów budowlanych - 12 m.
    - 7) dachy płaskie lub strome;
    - 8) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,2;
    - 9) dostęp: z przyległej drogi publicznej ul. J. Sobieskiego położonej poza granicami planu oraz jezdni dodatkowej drogi krajowej nr 61 - ul. Warszawskiej wydzielonej do obsługi przyległych terenów, położonej poza granicami planu;
  - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 3.
    5. na terenie **1K** ustala się:
      - 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kanalizacyjna;
      - 2) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2,
      - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 60%;
      - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%;
      - 5) maksymalną wysokość zabudowy - 8,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 2;
      - 6) dachy płaskie lub strome;

- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0;
- 8) dostęp z przyległej drogi publicznej **4KDD**;
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

6. na terenie **2K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) lokalizację obiektów infrastruktury kanalizacyjnej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%;
- 4) dostęp z przyległych dróg publicznych **1KDD, 2KDD**;
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.

7. na terenach **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna;
- 2) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 4,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 1;
- 6) dachy płaskie lub strome;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0;
- 8) dostęp z przyległych dróg publicznych:
  - a) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** oraz ulic J. Sobieskiego i J. Siwińskiego położonych poza granicami planu, poprzez teren **2MW**, do terenów **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 9E**,
  - b) **3KDD, 4KDD, 5KDD** oraz ul. J. Sobieskiego położonej poza granicami planu, poprzez teren **3MW**, do terenów **7E, 8E**;
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

8. na terenach **1KP, 2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zespoły zabudowy garażowej;
- 2) lokalizację budynków garażowych, z uwzględnieniem §6 ust. 1 pkt 2;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 70%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 5,0 m, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 1;
- 6) dachy płaskie lub strome;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,7;
- 8) dostęp z przyległej drogi publicznej **2KDD**;
- 9) zakaz stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji.

9. na terenie **3KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zespół garażowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dostęp z przyległej drogi publicznej **2KDD**.

10. na terenie **1ZP** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 80%;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) dostęp z przyległej drogi publicznej **1KDD**.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:**

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu na terenach **2MW, 3MW, 3KDD** wynikające z przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV, wraz ze strefą jej oddziaływania o szerokości 19 m od osi linii, wskazaną na rysunku planu;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów **3MW, 1U**, wynikające z położenia w obszarze ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 61 - ul. Warszawskiej, położonej poza granicami planu, z uwzględnieniem §7 pkt 1 lit. d);
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów **2MW, 3MW, 1U, 1K, 4KDD**, wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem §13 pkt 4.

**§ 12. W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

**1. dla terenu 1KDZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania dróg położonych poza granicami planu, ulic J. Sobieskiego i drogi krajowej nr 61 - ul. Warszawskiej.

**2. dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) terenu **1KDD** od 12,0 m do 16,0 m,
  - b) terenu **2KDD** od 14,0 m do 20,0 m,
  - c) terenu **3KDD** od 14,0 m do 24,0 m,
  - d) terenów **4KDD, 5KDD** od 10,0 m do 12,0 m;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) dopuszczenie:
  - a) zamiany jezdni i chodników na ciągi pieszo-jezdne,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych.

**3. nakaz zapewnienia na terenie własnej działki budowlanej, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja:**

- 1) minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 2 stanowiska postojowe,
  - b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 18 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu lub usług: 25 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 40 stanowisk miejsc konsumpcyjnych w gastronomii: 10 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach usługowych, innych niż wymienione w lit. c-e: 12 stanowisk postojowych,

- g) na każdy 1 oddział przedszkola lub świetlicy: 3 stanowiska postojowe;
- 2) stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a – c: 15 stanowisk postojowych.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:**

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i odprowadzania ścieków;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, z istniejącej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w przyległych ulicach;
- 3) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych i budowli od zewnętrznej krawędzi sieci i urządzeń infrastruktury oraz stosowanie zabezpieczeń sieci i przyłączy przed negatywnym ruchem pojazdów;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez rozbudowę sieci;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) dopuszczenie:
  - a) robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, w szczególności wskazanych na rysunku planu: linii elektroenergetycznej oraz magistral sieci ciepłowniczej,
  - b) wyposażenia terenów w sieci innych mediów w tym gazową, ciepłowniczą, kanalizację deszczową, infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych,
  - c) zachowania istniejących sieci i urządzeń w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, wymiany.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z prowadzeniem budowy i ogródków gastronomicznych.**

**Rozdział 3.  
Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów **1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1U, 1KP, 2KP, 3KP**, w wysokości 30%;
- 2) dla terenów **1ZP, 1K, 2K, 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, w wysokości 1%.

**§ 16.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa, uchwalonej uchwałą Nr XXIII /291/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 3 września 2008 r. (Dz. Urz.Woj. Maz. Nr 134, poz. 4023 z dnia 16.08.2009 r.).

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legionowo.

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

Przewodniczący Rady

**Janusz Klejment**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/237/2016  
 Rady Miasta Legionowo  
 z dnia 27 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/237/2016  
Rady Miasta Legionowo  
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miasta Legionowo stwierdza, że w ustawowym terminie, po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/237/2016  
Rady Miasta Legionowo  
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miasta Legionowo stwierdza:

- 1) Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planu nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Legionowo z uwagi, że:
  - a) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
  - b) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.