

UCHWAŁA NR XXXVII/427/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 14 grudnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla
Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/343/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębach ewidencyjnych 0021 i 0022, obejmujący obszar o powierzchni 69,87 ha, którego granica przebiega następująco: północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 1/20, 1/21, 1/14, 1/19, 1/17, 1/18 obręb ew. 4.0021, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 1/18 obręb ew. 4.0021, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 2/4 obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 557/2, obręb ew. 4.0021, południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 557/2, 377/5, 377/1, 377/5, 82 obręb 4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek 634/1, 80/5, 636/1, 78/1, 77/1, 76/1, 75, 31/37, 31/33, 31/24, 31/29, 31/23, 31/19, 559, 29, 28/2, 28/4, 28/3, 19, 18, 17, 16, 15, 14 obręb 4.0021, zachodnią granicą działki nr ew. 13 obręb ew. 4.0021 do zachodniego wierzchołka działki 10 obręb ew. 4.0021, następnie południowo-zachodnią granicą działki 7/8 obręb ew. 4.0021, przedłużeniem przez działkę 7/7 obręb ew. 4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek 2/15, 2/14, 2/8 obręb ew. 4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek 37, 35 obręb ew. 5.0002, północno-zachodnią granicą działki 35 obręb ew. 5.0002 oraz działki 2/2 obręb ew. 4.0021, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 1/21 obręb 4.0021, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 1/20 z wyłączeniem obszaru ograniczonego południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 86, 89 obręb ew. 4.0021, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 108/2 obręb 4.0021, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 109/2 obręb ew. 4.0021, południowo-wschodnimi granicą działki nr ew. 95/8 obręb ew. nr 4.0021 do północnego wierzchołka działki nr ew. 95/1 obręb ew. nr 4.0021, następnie przez działki nr ew. 95/8, 99/13 obręb ew. 4.0021 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 99/4 obręb ew. 4.0021, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 99/4 obręb ew. 4.0021, południowo-wschodnią granicą działek nr ew. 99/13, 588/20 obręb ew. 4.0021, linią łączącą północno-wschodni wierzchołek działki nr ew. 588/20 obręb ew. nr 4.0021 oraz północno-zachodni wierzchołek działki nr ew. 617/1 obręb ew. 4.0021, południowo-wschodnią granicą działek nr ew. 614/4, 614/6, 614/4, 100/3 obręb ew. 4.0021, następnie przedłużeniem południowo-wschodniej

granicy działki nr ew. 100/3 przez działkę nr ew. 101/6 obręb ew. nr 4.0021 do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 101/7 obręb 4.0021, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 101/7 obręb 4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 84/13, 83/67, 83/68 obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 83/68 obręb ew. 4.0021 przez działkę nr ew. 82 obręb ew. 4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 74/18, 73/18 obręb ew. 4.0021, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 73/18 obręb ew. 4.0021, północno-wschodnią granicą działek nr ew. 73/18, 74/1 obręb ew. 4.0021, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 74/1 obręb ew. 4.0021 przez działki nr ew. 1/21, 1/14 obręb ew. 4.0021 do północnego wierzchołka działki nr ew. 83/23 obręb ew. 4.0021, południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/14 obręb ew. 4.0021 do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 86 obręb ew. 4.0021.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dach stromy** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,

- c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęśła a poziomem terenu;
- 7) **ogrodzeniu trwale związanym z gruntem** - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywoplotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
 - 8) **ogrodzenie w formie żywoplotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnąciami;
 - 9) **OZE** – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
 - 10) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
 - 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
 - 12) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 13) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 14) **przeznaczenie terenu** - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
 - 15) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
 - 16) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 17) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
 - 18) **uchwała** – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 19) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
 - 20) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,

- c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 21) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 22) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 23) **zabudowa istniejąca** – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 24) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi- wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z przepisów szczegółowych dla terenów wynika inaczej.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) projektowana linia kablowa wysokiego napięcia 110kV;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) obiekty i obszary objęte ochroną:
 - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku nieruchomego,
 - b) obiekt dziedzictwa kulturowego wraz ze strefą ochrony,
- 8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV,

b) strefa 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

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

Rozdział 2 **Przeznaczenia terenów**

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej parkowej;
- 5) ZL - lasy;
- 6) KDS – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 7) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 12) E – teren infrastruktury technicznej - energetyka.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługową, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej oraz sąsiednia działka jest przeznaczona planem pod zabudowę usługową (tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U15**),
 - b) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej

w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według przepisów § 10;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyjątkiem:
 - ogrodzeń od strony drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej KDGP oraz drogi do obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi KDGP oznaczonej symbolem KDD11,
 - ogrodzeń od strony drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolami KDS1, KDS2,
 - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich napięć.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem podstawowym:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony publicznych: dróg, placów, ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%, przy czym dla ogrodzeń od strony dróg oznaczonych symbolami **KDGP**, **KDD11**, **KDS1**, **KDS2** dopuszcza się ogrodzenia pełne;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 8 m.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**:
 - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - na niezabudowanych nieruchomościach,
 - na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe o standardowych gabarytach:
 - billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 18 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
 - billboard 36 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
 - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - neonu,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
 - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,

- c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
- wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m,
 - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, łupku, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie - RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, łupku, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich - bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) - z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**, dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 19 ust. 6 i 7;
- 2) ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 19 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 3) ze względu na położenie całego obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami od **MN1** do **MN33** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**, w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się ochronę obiektu dziedzictwa kulturowego gminy - krzyż stalowy, zlokalizowany na rogu ulicy Rzemieślniczej i Kolejowej.

2. Dla obiektu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia obiektu; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem chronionym, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznie dostępnej;
- 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz zabezpieczenia obiektu chronionego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

3. W celu ochrony nieczynnego cmentarza ewangelickiego z początku XX w., zlokalizowanego przy ul. Zachodniej, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku nieruchomego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) drogi publiczne - teren oznaczony symbolem KDZ, tereny oznaczone symbolami od KDL1 do KDL3 oraz tereny oznaczone symbolami od KDD1 do KDD19;
- 2) publiczne ciągi piesze – tereny oznaczone symbolami od KP1 do KP5;
- 3) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP1, ZP2.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenu jednej ulicy lub ciągu nakazuje się stosować:
 - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
 - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje,

- c) jednolity typ: oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
 - d) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 2) na terenach tworzących przestrzeń publiczną zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
- a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych..

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Cały obszar planu znajduje się:

- 1) w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się:

- 1) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi linii w obie strony;
- 2) granice strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i zadaszonych miejsc parkingowych (postojowych) o ile ich wysokość nie przekracza 3 m;
- 3) zakazuje się składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 4) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów w odległości mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110 kV;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie, istniejących linii elektroenergetycznych.

3. W strefie 12 m od lasu lub gruntów leśnych z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę;

- a) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej,
- b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDS1, KDS2** - jest projektowaną drogą klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru planu następuje za pośrednictwem projektowanego węzła „**Kielpin**” (plan nie obejmuje całego terenu węzła);
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDGP** – ulica Kolejowa, jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru planu następuje za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem **KDD11** i skrzyżowania z ulicą Wiślaną oraz projektowanego węzła, o którym mowa w pkt 1;
- 3) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** – ulica Wiślana, jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, której funkcją w systemie komunikacji jest realizacja połączenia obszaru objętego planem z częścią miasta Łomianki położoną na północny wschód od ulicy Kolejowej (teren **KDGP**) oraz z gminami sąsiednimi położonymi na południu;
- 4) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDL1** (ulica Równoległa), **KDL2** (ulica Sierakowska), **KDL3** (ulica Zachodnia) – są drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności zapewniającymi obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym środkami komunikacji publicznej jak również komunikacji rowerowej;
- 5) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD19**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów obszaru planu;
- 6) system komunikacji uzupełniają tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami od **KP1** do **KP5**;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5m x12,5 m;
- 8) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 9) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN33**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U15**) – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,

- c) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce do parkowania dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
- f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 19. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń:

- 1) przewiduje się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDGP, KDZ, KDL1 do KDL3, KDD1 do KDD19** oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP1 do KP5**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów oznaczonych symbolami ZL1 i ZL2 za wyjątkiem:
 - a) gruntów leśnych zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, oraz
 - b) terenów pod liniami energetycznymi.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - b) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnątrzowe, jak i słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
 - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN5**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową (istniejąca),
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 7 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych nie mniejszych niż 1200 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN9**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa (istniejąca),
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 9 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN10**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN11**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN12**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa (istniejąca),
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 7 m.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN13**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową (istniejącą),
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 7 m.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN14**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN15**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN16**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN17**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN18**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN19**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN20**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN21**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN22:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN23:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN24:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN25:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN26:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN27:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN28:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN29:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem:

- KDL3 nie może być mniejsza niż 6 m,
- KDD 19 nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN30:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy przy czym, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD19 nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN31:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD19 nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN32:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD19 nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN33:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 16 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego z wyłączeniem garaży i komunikacji,
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U4:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U5:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U6:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U7:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U8:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U9:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U10**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U11**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U12**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U13**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U14**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym, niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U15**:

- 1) przeznaczenie
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego z wyłączeniem garaży i komunikacji;

- niedopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się dach stromy w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem stromym,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej parkowej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa Sekcja R i Sekcja S,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP2:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej – zabytkowy cmentarz;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się małą architekturę,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania w środku kompleksu leśnego ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania w środku kompleksu leśnego ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty elektroenergetyki (Główny Punkt Zasilania);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDS1**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej – węzeł Kiełpin,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego i terenu węzła poza granicami planu),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 15%.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDS2**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - ulica **Kolejowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca powiatowa droga publiczna klasy zbiorczej – ulica **Wiślana**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 15%.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej - istniejąca ulica **Równoległa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej - istniejąca ulica **Sierakowska**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczne klasy lokalnej - istniejąca ulica **Zachodnia**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu);
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 15 %.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Kołątaja**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%,

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca i projektowana ulica **Prosta**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Irysa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 9 m (18 m w rejonie placu do zawracania),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca i projektowana ulica **Michalowicza**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD5:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Krokusa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD6:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Zawilca**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD7:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Fiolka**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 14 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDD8:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Sasanki**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 14 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 89. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDD9:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Sasanki**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD10:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Przebiśniega**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 14 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 91. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD11:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Kolejowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 92. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD12:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca i projektowana ulica **Francuska**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 93. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD13:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Wiosenna**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 94. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD14:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Szpitalna**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD15:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Rzemieślnicza**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

§ 96. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD16:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Stara**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

§ 97. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD17**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Nowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

§ 98. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD18**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Rajska**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

§ 99. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD19**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Dobra**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%.

§ 100. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – ciąg pieszy - **Pasaż Noyelles les Vermelles**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość - 6 m ,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 50%.

§ 101. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP2**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – ciąg pieszy - **Pasaż Noyelles les Vermelles**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 50%.

§ 102. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP3**:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – ciąg pieszy - **Pasaż Noyelles les Vermelles**,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 6 m;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 50%.

§ 103. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP4**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – ciąg pieszy - **Pasaż Noyelles les Vermelles**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 50%.

§ 104. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP5**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – ciąg pieszy - **Pasaż Noyelles les Vermelles**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 50%.

Rozdział 13

Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 105. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 106. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 107. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR XXXVII/427/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 14 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXIX/343/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap I i obejmuje obszar o powierzchni 69,87 ha co stanowi ok. 51,8% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/41/2015.

Według uzasadnienia do ww. uchwały jednym z powodów przystąpienia do sporządzania planu jest *konieczność uregulowania zasad zagospodarowania zadrzewionych terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca 2003 r., po uzyskaniu stosownych zgód były przeznaczone pod zabudowę a obecnie ze względu na zmianę klasyfikacji użytków na grunty leśne zabudowa tych terenów jest niemożliwa.*

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem realizacji polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 uczyniły pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru międzywała Wisły.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu I spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium, choć etap I dotyczy terenów ze znikomym udziałem gruntów leśnych.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po uzyskaniu decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz związanych z gruntami leśnymi, znajdującymi się w granicach obszaru planu oraz ponownego wystąpieniem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, dla obszaru, który nie był uwzględniony we wniosku z listopada 2016 r., skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 69,87 ha położony jest w mieście Łomianki w granicach dwóch obrębów ewidencyjnych – 4.0021, 4.0022. Podobnie jak cała gmina znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia

budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest stan istniejący. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej można wyróżnić następujące obszary. Poczynając od północnego zachodu, mamy tereny rezerwy pod budowę węzła i drugiego wjazdu do Warszawy trasy S7. Dalej znajduje się Główny Punkt Zasilania energetycznego dla Łomianek z dochodzącą linią wysokiego napięcia 110 kV. Dalej położone jest jedno z dwóch w Łomiankach osiedli z zabudową wielorodzinną o nazwie Osiedle Równoległa. Dalej na wschód rozwija się układ podłużnych kwartałów z zabudową jednorodziną, tworząc układ trzech osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wśród nich wyróżnia się tzw. Osiedle Kwiatowe o regularnej kompozycji urbanistycznej z dość intensywną zabudową wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Jedynie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 7, która na terenie Łomianek nosi nazwę ulicy Kolejowej oraz wzdłuż ulicy Wiślanej (droga powiatowa klasy zbiorczej) występują nieruchomości z zabudową usługową o różnym charakterze. Część zabudowy to niewielkie stosunkowo budynki, które były realizowane jako budynki mieszkalne, ale w związku z uciążliwością akustyczną trasy oraz korzyściami jakie płyną z możliwości bezpośredniej reklamy, obiekty zostały zaadaptowane jako zabudowa usługowa. Najnowsze budynki, realizowane głównie w oparciu o decyzje ustalające warunki zabudowy, mają większe gabaryty i postać charakterystyczną dla zabudowy usługowej. Z reguły zabudowa usługowa sięga na głębokość ok. 50 m, ale nierzadko jednorodna architektonicznie i przestrzennie zabudowa usługowa sięga nieomal 100 m (pomiędzy Starą a Nową,) lub nawet dwukrotnie dalej co ma miejsce pomiędzy Francuską i Wiosenną oraz na rogu Wiślanej i Kolejowej (190 m). Plan w zakresie przeznaczenia terenu oraz wskaźników zabudowy stanowi kontynuację stanu istniejącego, z uwzględnieniem postanowień Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na jednorodność istniejącej zabudowy usługowej wszystkie wydzielone tereny zabudowy usługowej w aspekcie postanowień Studium odnośnie przeznaczenia i wskaźników zagospodarowania (tabela 12) zostały w planie zaklasyfikowane jako *tereny zabudowy usługowej w sąsiedztwie ul. Kolejowej*.

Teren ma stosunkowo monotonną rzeźbę a szata roślinna tworzona jest przez zbiorowiska typowe dla ogrodów przydomowych. Na wyróżnienie zasługują wzniesienia wydmore, na których zachowały się lasy i grunty leśne oraz niewielkie zadrzewienia sosnowe. Plan stwarza warunki do ochrony tych zadrzewień.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie funkcjonalnej **nr 6 - Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (6.3. Dąbrowa Rajska, Dąbrowa Leśna Dąbrowa Zachodnia, Osiedle Równoległa)**.

Dla strefy 6 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.3: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy pensjonatowej

(2500m²/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/40%).

Zasady zagospodarowania:

- 1) usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych).
- 2) ochrona istniejącego układu urbanistycznego Dąbrowy Leśnej, wzorowanego na idei miast-ogrodów poprzez:
 - uwzględnienie ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie właściwej ekspozycji zabytków,
 - eksponowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym skarpy doliny Wisły na terenie Dąbrowy,
 - ochronę rzeźby terenu (skarpy doliny Wisły, wzniesienie wydmowe)
 - adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia),
 - dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do istniejących, charakterystycznych dla danego miejsca, w szczególności architektury budynków i formy ogrodzeń,
 - zapewnienie wysokiego standardu przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, terenów zieleni,
 - ograniczenia w rozmieszczaniu tablic i urządzeń reklamowych,
 - utrzymywanie leśnego charakteru działek.

Największy udział powierzchniowy (53% powierzchni obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w postaci wolnostojącej oraz mniej liczne tereny gdzie możliwa jest realizacja zarówno zabudowy wolnostojącej jak i w układzie bliźniaczym. Dla czterech terenów (MN6, MN9, MN12, MN13) jako przeznaczenie podstawowe zadekretowano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową. Dla terenów MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29 i MN30 jako przeznaczenie uzupełniające ustalono istniejącą zabudowę usługową z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy o takiej funkcji. Przy ul. Zachodniej róg Wiślanej wydzielono trzy tereny (obejmujące pięć nieruchomości) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które zostały realizowane na działkach z gruntami leśnymi. Wydzielenie lasu na tych nieruchomościach w planie nastąpiło na prośbę właścicieli dwóch nieruchomości, zgłoszoną w postaci uwagi do planu. Plan określił strefą o szerokości 12 m od lasu jako strefę, gdzie występują ograniczenia dla sytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, określone w przepisach odrębnych. Przy ul. Równoległej zlokalizowane jest istniejące osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny zabudowy usługowej zajmują około 13,9 ha i zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż ul. Kolejowej. Przeznaczeniem podstawowym dla tych terenów są usługi nieuciążliwe. Niemalą część obszaru planu (15 ha) stanowi układ komunikacyjny. U zbiegu ulic Kolejowej i Równoległej w związku z istnieniem Głównego Punktu Zasilającego przeznaczono teren pod infrastrukturę techniczną. Na uwagę zasługują tereny zieleni – lasy i tereny zieleni urządzonej parkowej, zajmujące 2 ha.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekt dziedzictwa kulturowego gminy – krzyż stalowy, którego położenie (na rogu ulic Rzemieślniczej i Kolejowej) oznaczono na rysunku planu, a wokół wyznaczono strefę ochrony. Ponadto w granicach planu, u zbiegu Szpitalnej i Zachodniej znajduje się zabytkowy cmentarz ewangelicki dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej.

W planie etap I zachowano historyczny układ komunikacyjny obszaru. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, że obecny stan jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Konieczna jest jedynie modernizacja pasów drogowych poszczególnych dróg publicznych we wschodniej części obszaru opracowania. Na tych terenach układ drogowy jest ułomny, co przejawia się deficytem ulic o przebiegu wschód-zachód a liczne, blisko siebie położone drogi o przebiegu północ-południe mają szerokość od 5 do 7 m. Mając na uwadze historyczny rodowód „miasta ogrodu” oraz relatywnie niewielki ruch samochodowy we wszystkich częściach osiedla a zwłaszcza tam gdzie zachowała się historyczna parcelacja, plan dopuszcza aby drogi o szerokości poniżej 8 m były realizowane jako ciągi pieszo-jezdne z zielenią towarzyszącą w pasie drogowym.

Obszar planu znajduje się w całości poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonych na mapach zagrożeń i ryzyka powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu

zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 r. poz. 1405).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 29 maja 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 29 czerwca 2015 r., wpłynęły 63 wnioski. Aż 56 wniosków od osób fizycznych dotyczyło obszaru planu etapu I. Sporządzający plan postanowił 28 wniosków uwzględnić, w tym 6 częściowo, a 23 wnioski postanowił nie uwzględnić. 5 wniosków pozostało bez rozpatrzenia.

Uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- zabudowy usługowej wzdłuż tzw. opaski trasy S7,
- zachowania istniejącego stanu zagospodarowania i zastanych funkcji,
- przeznaczenie działek pod działalność gospodarczą i mieszkalną,
- uwzględnienia możliwości prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- skweru (zieleni urządzonej) przy ul. Zachodniej, między ul. Wiślaną a Zieloną,
- podwyższenia, w stosunku do norm obowiązujących, wskaźnika ilości miejsc postojowych przy zabudowie usługowej,
- zachowanie jako terenu leśnego tzw. „lasku olszynowego” położonego na północ od zachodniego krańca ul. Zachodniej,
- opracowania standardów dotyczących wyglądu zewnętrznego zabudowy dla całego obszaru dąbrowy utrzymanych w konwencji miasta-ogrodu,
- uwzględnienia warunków zabudowy na zabudowę segmentową,
- zaprojektowania wspólnej przestrzeni publicznej,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zgodnie z zapisanymi w studium wytycznymi,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- terenów zabudowy usługowej.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- minimalnej szerokości ulic w wymiarze 8 m,
- zachowania zalesionego terenu na wschodnim przedłużeniu ul. Irysa jako terenu leśnego lub zieleni utrzymanej oraz połączenie go ciągiem pieszo-rowerowym z ul. Zachodnią oraz osiedlem „kwiatowym”,
- nie projektowania nowych ulic ślepo zakończonych oraz wyprowadzenie ruchu pieszego i rowerowego z istniejących ślepych ulic poprzez ciągi pieszo-rowerowe

Niżej wymienione wnioski nie mogły być uwzględnione z powodu sprzeczności z postanowieniami Studium lub jako naruszające określony przepisami ustawy o planowaniu zakres ustaleń planu miejscowego. Nieuwzględnione wnioski dotyczyły:

- obniżenia wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do max. 6-7 m,
- współczynnika zabudowy na poziomie 0,4,
- zabudowy wyłącznie jednorodzinnej i bliźniaczej,
- ograniczenia zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej tylko do budynków jednolokalowych,

- minimalnej powierzchni nowych działek 600 m²,
 - zaprojektowania systemów odprowadzających wody opadowe we wszystkich ulicach,
 - wyznaczenia zieleni izolacyjnej lub tereny leśnego po obu stronach rezerwy trasy S7,
 - pozostawienia zjazdu z opaski trasy S7 w ulicę Ułanów Jazłowieckich,
 - przejazdu/tunelu pod trasę S7 na wysokości ul Sierakowskiej,
 - wyznaczenia pasa zieleni wzdłuż każdej ulicy,
 - centrum usług i placu miejskiego przy ul. Zachodniej 38,
 - zaprojektowania poprzecznych ulic nie rzadziej niż co 200 m,
 - zaprojektowania boisk sportowych,
 - zdefiniowanie dopuszczalnych wskaźników hałasu na granicy linii zabudowy wzdłuż ulic jako wytyczne do ustalenia szerokości zieleni, odległości linii zabudowy, ograniczeń prędkości i ruchu ciężkich pojazdów oraz ewentualnych osłon,
 - utworzenia Alei Artystów przy u. Zachodniej, pomiędzy Wiślaną a Zieloną,
 - wytyczenia gęstej sieci ciągów pieszych, ścieżek i pasów rowerowych,
 - terenów zabudowy zagrodowej.
- Bez rozpatrzenia pozostawiono wnioski, które nie dotyczyły ustaleń planu:
- chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż ul. Sierakowskiej, Zachodniej, Wiślanej, Wiosennej, Zielonej, Prostej, Równoległej oraz drodze opaskowej, a także przy drogach nowoprojektowanych
 - ścieżki rowerowe przy każdej drodze lokalnej
 - wyznaczenie ekranów akustycznych lub tuneli lub innych barier zabezpieczających przed hałasem oraz spalinami-smrodem trasy S7,
 - zakaz grodzienia osiedli.

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Również 8 czerwca 2015 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna. Na pismo Burmistrza odpowiedziało jedenaście organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu powstawał we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy BROL Systemy Przestrzenne oraz zespołu pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 17 grudnia 2015 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 29 lutego 2016 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało czternaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło trzynaście z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie

przez dziewięć organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach planu lasów i gruntów leśnych Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Większa część decyzji dotyczyła gruntów leśnych położonych w granicach obszarów kolejnych etapów planu. W granicach etapu I położonych jest sześć działek (556/4, 556/5, 556/6, 556/7, 556/9, 556/10), na których występują grunty leśne i które objęte były wnioskiem do Marszałka. Grunty te nie uzyskały jednak zgody na zmianę przeznaczenia na inne cele. Z tego powodu, wolne od lasu części nieruchomości wydzielono liniami rozgraniczającymi jako odrębne tereny. Na rysunku planu na części nieruchomości gdzie ani las ani grunty leśne nie występują, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określono obszar sytuowania budynków, w ramach którego zaznaczono strefę 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu. W podobny sposób określono zasady zagospodarowania dla działek 684 i 683 (teren MN6 i ZL1) dla których została wydana zgoda na wyłączenie części gruntów leśnych z produkcji leśnej. Pozostałe działki na których występują grunty leśne, ze względu na politykę przyjętą w Studium zostały w planie zadekretowane jako las.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXV/343/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. oraz wprowadzeniu zmian wynikających z decyzji Marszałka, projekt planu obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, został w dnia od 18 lipca do 7 sierpnia 2017 r. wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 20 lipca 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 22 sierpnia 2017 r., do projektu planu wpłynęło 260 uwag. W przewidzianym przepisami terminie 21 dni Burmistrz przeanalizował uwagi i je rozpatrzył postanawiając uwzględnić 13 uwag, w tym 1 częściowo, 235 uwag nie uwzględniać, a 12 uwag pozostawić bez rozpatrzenia.

W okresie późniejszym (po upływie 21 dni od daty zakończenia zbierania uwag), pod wpływem ujawnienia dodatkowych faktów związanych z budową Osiedla Kwiatowego, Burmistrz zmienił stanowisko w sprawie przedłużenia ul. Francuskiej i ostatecznie 198 uwag (głównie dotyczące ul. Francuskiej) należy uznać uwagi za uwzględnione (w tym 5 uwag uwzględnionych częściowo), 50 uwag za nieuwzględnione, a 12 uwag za pozostawione bez rozpatrzenia.

Uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- dopuszczenia możliwości budowy budynku usługowego z częścią mieszkalną dla terenu U2;
- dopuszczenie dachów stromych na terenie U2;
- nieprzedłużania ulicy Francuskiej do ulicy Zachodniej;
- zakazu zabudowy wielorodzinnej na posesjach osiedla;
- zmiany przeznaczenia działki 384, 385/1, 385/2 z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługową;
- zachowania istniejących funkcji (przeznaczenie na działalność gospodarczą i mieszkaniową) i cech zabudowy działki 402;
- nie wyznaczania linii zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu;
- pozostawienia działki jako terenu leśnego (dz. o nr ew. 556/10);
- pozostawienia zaproponowanego przeznaczenia grunty tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych dz. o nr ew (556/4, 556/5).

W ostatecznej edycji planu częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca się ustalenia przebiegu linii zabudowy w odległości 5 m od ulicy w granicach działki 389/2. Linię zabudowy wrysowano w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogi KDD13.

Częściowo uwzględniono również uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia podstawowego terenu U15 na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, poprzez dopuszczenie lokalizowania w budynkach usługowych lokali mieszkalnych jako funkcji uzupełniającej.

Po dokonaniu wnikliwej analizy obowiązujących przepisów, postanowień Studium oraz dostępnych materiałów (m. in. mapy zasadniczej, wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz wydanych pozwoleń na budowę), z uwagi na sprzeczność postulatów zawartych w uwagach z: ustaleniami Studium, istniejącym stanem zagospodarowania, obowiązującymi przepisami prawa, metodyką tworzenia planów miejscowych, w planie nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową;
- zmiany przeznaczenia podstawowego terenu U15 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i zabudowy usługowej;
- przeznaczenia działki przy ul. Wiosennej 45 na cele mieszkalnictwa i działalności gospodarczej;
- umożliwienie zabudowy na cele usługowe/nieuciążliwej produkcji;
- zmiany funkcji działki na mieszkalno-przemysłową, aby można było prowadzić działalność produkcyjno-usługową;
- zezwolenia na budynki spełniające obie funkcje (mieszkaniową i usługową);
- korekty przeznaczenia terenu poprzez wprowadzenie: dodatkowego przeznaczenia podstawowego – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, oraz dodatkowego przeznaczenia uzupełniającego dopuszczającego lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej wraz z uszczegółowieniem, iż dopuszcza się funkcję usługową na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- braku zgody na las;
- wprowadzenia dla obszaru MN1 zapisu pozwalającego na realizację zabudowy pensjonatowej i usługowej, szczególnie w pasie pomiędzy ul. Równoległą a strefą oddziaływania linii 110 kV;
- dopuszczenia zabudowy do wysokości 12 m oraz usunięcia ograniczenia stosowania dachów stromych;
- dopuszczenia budowy budynku z dachem stromym lub płaskim;
- ustalenia minimalnej wielkości działki do zabudowy na 790 m²;
- ustalenia minimalnej powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej - 700 m²;
- ustalenia minimalnej powierzchni działki dla zabudowy usługowej - 1000 m²;
- w ustaleniach dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenie minimalnej powierzchni działki na 800 m²;
- dla nowych działek budowlanych zmienić minimalną szerokość frontu działki przy zabudowie bliźniaczej na 20 m z tolerancją 20%, a wolnostojącej na 25 m;
- uwzględnienia wskaźników parametrów i danych zawartych w wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie minimalnym 1,5 dla terenu MN24;
- dopuszczenia powierzchni zabudowy do 50%;

- ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 60%;
- zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 40%;
- dopuszczenia powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej nie mniejszą niż 800 m², maksymalną powierzchnię zabudowy 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%, minimalną szerokość frontu działki na 16 m, a także zmniejszyć odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej do 5 m;
- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla strefy usługowej z 6 m na możliwość zabudowy dla budynków usługowo-handlowych w ostrej granicy działki;
- połączenia ul. Francuskiej z ul. Zachodnią;
- braku zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej z sugestią, iż powinna być ulicą dojazdową;
- przywrócenia ul. Zachodniej charakteru ulicy osiedlowej, a nie drogi alternatywnej dla trasy gdańskiej;
- projektowania ciągów pieszo-rowerowych wszędzie tam, gdzie nie narusza to żywotnych interesów mieszkańców;
- sugestii, iż projekt planu wprowadza zapisy odmienne od tych znajdujących się w Studium w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w szczególności powierzchni działki i udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- uzupełnienia planu o zadrzewiony możliwie szeroki pas zieleni odgradzający planowaną trasę ekspresową S7 wg. Wariantu IIB od osiedli i zamieszkałych siedlisk na odcinku od ul. Kolejowej do ul. Zielonej i dalej do granicy lasu;
- zwiększenia i zróżnicowanie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń od strony ulic, które są ciągami komunikacyjnymi ze znacznym obciążeniem ruchem kołowym i pieszym;
- zakwestionowania ograniczeń dotyczących wysokości ogrodzeń;
- rezygnacji z ograniczenia gamy kolorów elewacji do 3 kolorów.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Burmistrz (...) rozpatruje uwagi dotyczące projektu planu” oraz art. 18 tejże ustawy „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”, dlatego też ostatecznie uznano za pozostawione bez rozpatrzenia uwagi, które:

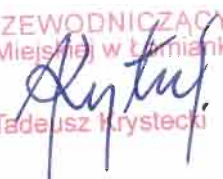
- nie dotyczyły ustaleń dokonanych w planie miejscowym:
 - zintegrowane uzgodnienia ustaleń merytorycznych przygotowanych do planu obejmującego cały obszar nie aplikują się do procedur planów cząstkowych i winny być powtórzone w oparciu o skorygowane treści merytoryczne,
 - wybudowanie ekranów dźwiękochłonnych od strony trasy gdańskiej,
 - podjęcie w dniu 14.06.2017 r. uchwały nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12.03.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna, powodowało konieczność powtórzenia procedury planistycznej,
 - wniosek o odciążenie ul. Wiślanej poprzez przekierowanie nadmiernego ruchu kołowego, osobowego i ciężarowego, na inne arterie,
 - uaktualnienie mapy zasadniczej,
 - sprzeciw wobec włączeniu działki nr 557/1 do działki nr 557/2,
 - brak podstaw do uchwalenia planu,
 - zakwestionowanie ustaleń zawartych w Prognozie skutków finansowych;
- miały zbyt ogólny charakter i brakowało im konkretnego postulatu do rozpatrzenia - na działce znajdują się budynki mieszkalne, a zarazem jest prowadzona działalność usługowo-produkcyjna;

- brakowało podstawowych informacji, co uniemożliwiło ich rozpatrzenie - przeznaczenie działki pod mieszkalnictwo i prowadzenie działalności gospodarczej.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy zgłoszono jedną uwagę, którą Burmistrz pozostawił bez rozpatrzenia. Składający uwagę wskazał na brak odniesienia w projekcie planu do prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w projekcie planu stanowi odrębne opracowanie i jest elementem dokumentacji planistycznej. Opracowywana jest na podstawie ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednak nie ma podstawy prawnej do zawierania w projekcie planu czy też w akcie prawa miejscowego, jakim jest sam plan zagospodarowania przestrzennego, żadnych przepisów dotyczących prognozy.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajską oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Lesna – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XXXVII/427/2017		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	3.08.2017	*	Poparcie połączenia ulicy Francuskiej z ulicą Zachodnią w 2 możliwych wariantach: a) ulica o charakterze osiedlowym zgodnie z rozwiązaniem założonym w projekcie planu b) dostępne przez 24 h/dobę przejście dla pieszych i pojazdów jednośladowych (typu KP) 1. Wniosek o uwzględnienie wskaźników parametrów i danych zawartych w decyzji 34/2012 z dnia 28.02.2012 r. 2. Brak zgody na ZL	322/5, 322/6, 331, 332, 337 ob. 0021	KDD12 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej		X		X	
2	11.08.2017	*		683 ob. 0021	MN6 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL - lasy		X		X	
3	17.08.2017	*	1. Dopuszczyć zabudowę do wysokości 12 m oraz usunąć ograniczenie do stosowania formy dachów stromych. 2. Dopuszczyć powierzchnię działek dla zabudowy jednorodzinnej nie mniejszą niż 800 m ² , maksymalną powierzchnię zabudowy 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%, minimalną szerokość frontu działki na 16 m, a także zmniejszyć odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej do 5 m. 3. Wprowadzenie dla obszaru MN1 zapisu pozwalającego na realizację zabudowy pensjonatowej i usługowej, szczególnie w pasie pomiędzy ul. Równoległą a strefą oddziaływania	31/14-31/36, 38/1-38/7, 38/9-38/17 ob. 0021	MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDS2 - teren drogi publicznej klasy ekspresowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej		X		X	

4	17.08.2017	*	linii 110 kV. Zmiana przeznaczenia terenu U15 na teren o zabudowie mieszkaniowo usługowej.	373 ob. 0021	U15 - teren zabudowy usługowej	X			X
5	17.08.2017	*	Zmiana przeznaczenia terenu U15 na teren o zabudowie mieszkaniowo usługowej.	373 ob. 0021	U15 - teren zabudowy usługowej	X			X
6	17.08.2017	*	Zmiana funkcji działki na mieszkalno-przemysłową, aby można prowadzić działalność produkcyjno-usługową.	411/3 ob. 0021	MN24 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			X
7	18.08.2017	*	1. Przywrócenie ul. Zachodniej charakteru ulicy osiedlowej a nie drogi alternatywnej dla trasy gdańskiej. 2. Zwiększenie i zróżnicowanie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń od strony ulic, które są ciągami komunikacyjnymi ze znacznym obciążeniem ruchem kołowym i pieszym	556/10 ob.0021	KDL3 - teren drogi publicznej klasy lokalnej	X			X
8	18.08.2017	*	Przeznaczenie działki przy ulicy Wiosennej 45 na cele mieszkalnictwa i działalności gospodarczej.	397 ob.0021	MN24 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			X
9	18.08.2017	*	Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla strefy usługowej z 6 m na możliwość zabudowy dla budynków usługowo-handlowych w ostrej granicy działki.	385/2, 385/1 ob.0021	U7 - teren zabudowy usługowej	X			X
10	18.08.2017	*	Projekt planu wprowadza zapisy odmienne od tych znajdujących się w Studium w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w szczególności powierzchni działki i udziału powierzchni biologicznie czynnej.			X			X
11	21.08.2017	*	1. Zmiana przeznaczenia podstawowego terenu U15 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i zabudowy usługowej. 2. Ustalenie minimalnej powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej - 700 m ² 3. Ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy usługowej - 1000 m ² 4. Zezwolenie na budynki spełniające obie funkcje (mieszkaniową i usługową) 5. Dopuszczenie możliwości budowy budynku z dachem stromym lub płaskim 6. Dla nowych działek budowlanych zmienić minimalną szerokość frontu działki przy zabudowie bliźniaczej na 20 m z tolerancją 20%, a wolnostojącej na 25 m. 7. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 50%.	331, 332, 561, 371, 372, 373, 374, 375, 376 ob. 0021	U15 - teren zabudowy usługowej	X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X
						X			X

12	21.08.2017	*	8. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Projekt planu wprowadza zapisy odmienne od tych znajdujących się w Studium w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w szczególności powierzchni działki i udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana przeznaczenia terenu U15 na teren o zabudowie mieszkaniowo usługowej	331, 332, 561, 371, 372, 373, 374, 375, 376 ob. 0021	U15 - teren zabudowy usługowej	X	X	X	
13	21.08.2017	*	1. Minimalna wielkość działki do zabudowy 790 m². 2. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 50%. 3. Umożliwienie zabudowy na cele usługowe/inicjatywnej produkcji. 4. Rezygnacja z ograniczenia gamy kolorów elewacji do 3 kolorów.	389/2 ob. 0021	MN23 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	
14	21.08.2017	*	1. Wszędzie tam, gdzie nie narusza to żywotnych interesów mieszkańców, należy projektować ciągi pieszo-rowerowe, np. na granicy terenów ZP2 i U15 oraz dalej ZLz i U15. 2. Uzupelnienie planu o zadrzewiony możliwość szeroki pas zieleni odgradzający planowaną trasę ekspresową S7 wg. Wariantu 11B od osiedli i zamieszkałych siedlisk na odcinku od ul. Kolejowej do ul. Zielonej i dalej do granicy lasu. 3. Zakwestionowanie ograniczeń dotyczących wysokości ogrodzeń.			X	X	X	
15	22.08.2017	Zarząd Osiedla Dąbrowa Zachodnia				X	X	X	
						X			
					1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyjątkiem: - ogrodzeń od strony drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej KDGP oraz drogi do obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi KDGP oznaczonej symbolem KDD11, - ogrodzeń od strony drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolami KDS1, KDS2, ogrodzeń placów zabaw.		X	X	

16	22.08.2017	PZ.CORMAY S.A.	<p>1. Korekta przeznaczenia terenu poprzez wprowadzenie:</p> <p>a) dodatkowego przeznaczenia podstawowego - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną</p> <p>b) dodatkowego przeznaczenia uzupełniającego dopuszczającego lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej wraz z uszczegółowieniem, iż dopuszcza się funkcję usługową na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej</p> <p>2. Ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie minimalnym 1,5</p> <p>3. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 60%</p> <p>4. Ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%</p> <p>5. W ustaleniach dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenie minimalnej powierzchni działki na 800 m²</p>	404 ob. 0021	obiekty edukacji, boisk sportowych MN24 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X	X
17	22.08.2017	Spółdzielnia Mieszkaniowa Łomianki-Równoległa	<p>1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.</p> <p>2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.</p>	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej			X	X	
18	22.08.2017	*	<p>1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.</p> <p>2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.</p>	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej			X	X	
19	22.08.2017	*	<p>1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.</p> <p>2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.</p>	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej			X	X	
20	22.08.2017	*	<p>1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.</p>	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26,	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej			X	X	

21	22.08.2017	*	2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.	27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	klasy lokalnej		X		X
22	22.08.2017	*	1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej		X		X
			2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.						
23	22.08.2017	*	1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej		X		X
			2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.						
24	22.08.2017	*	1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej		X		X
			2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.						
25	22.08.2017	*	1. Brak zgody na przeznaczenie terenu objętego kwartałami ulic Kolejowej, Równoległej oraz Prostej pod zabudowę usługową.	13, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 659, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/3, 28/4, 58, 59/2, 60, 61, 62 ob. 0021	U2 - teren zabudowy usługowej KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej		X		X
			2. Brak zgody aby ul. Równoległa miała status ulicy lokalnej. Powinna być jako dojazdowa.						

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną i zielenią urządzonej parkową;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łamiankach

Tadeusz Krystecki