

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ w ŁOMIANKACH
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Łomianki Centrum”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 oraz Nr 106, poz. 675) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130 poz. 871), w celu wykonania Uchwały Nr XII/69/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” zmienionej w części uchwałą Nr XII/168/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 listopada 2004 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., uchwała się co następuje:

§DZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ 1

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, zwany dalej planem.
- § 2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. Integralnymi częściami planu są:
- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
 - 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 14) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu

zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

10) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się po powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;

11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;

13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;

15) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub maksymalną ilość pełnych kondygnacji nadziemnych budynku;

16) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

17) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;

18) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb

ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²;

19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;

20) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;

21) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe itp.

22) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone są działalności obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta, jak: usługi administracji samorządowej, państwowej i sądownictwa, usługi kultury, usługi handlu, gastronomii o wysokim standardzie, banki, hotele, biura turystyczne, domy towarowe, pasaż, itp.; cechować je powinien wysoki standard świadczonych usług;

23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;

24) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;

25) elemencie wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pacholek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;

26) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć publiczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym i terenom komunikacji;

27) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10⁰;

28) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30⁰ do 45⁰, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10⁰, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

29) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

30) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 do 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno -

informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

31) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 9 m²;

32) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

33) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

34) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

35) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11.07.2006 r.;

36) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 5) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) rejony lokalizacji dominant przestrzennych;
- 8) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 9) ścieżki rowerowe.

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

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- 1) 1UA do 4UA - tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) UC(MW) - teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 3) 1U do 11U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) UO - teren usług oświaty;
- 5) 1US do 3US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) 1U/MN4 do 14U/MN4 - tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej;
- 7) 1MN2/U do 13MN2/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i/lub usługowej;
- 8) 1MN1 do 3MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 9) 1MN2 do 22MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 10) 1MN3 do 11MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

- 11) **MW(MN2)** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodzinną intensywną;
- 12) **1MW, 2MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 13) **P** - teren produkcji, przetwórstwa i składów;
- 14) **1ZP/WS do 3ZP/WS** - tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 15) **ZP(US)** - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
- 16) **1ZP do 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 17) **KD-Gp** - teren parkingu ogólnodostępnego;
- 18) **1KP, 2KP** - tereny ciągów pieszych;
- 19) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem **KDGP** - droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) tereny oznaczone symbolem **1KDZ, 2KDZ** - drogi zbiorcze,
 - c) tereny oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL** - drogi lokalne,
 - d) tereny oznaczone symbolami od **1KDD do 41KDD** - drogi dojazdowe,
 - e) tereny oznaczone symbolami od **1KD-PJ do 4KD-PJ** - drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdnych;
- 20) **I-H** - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 8. 1. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (**KDGP, KDZ, KDL, KDD i KD-PJ**);
- 2) tereny ciągów pieszych (**KP**);
- 3) teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (**I-H**);
- 4) teren zabudowy usług oświaty (**UO**);
- 5) tereny zieleni urządzonej (**ZP**);
- 6) tereny usług sportu i rekreacji (**US**).

2. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych (**UA**);
- 2) teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 3) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy (**ZP/WS**);
- 4) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji (**ZP(US)**);
- 5) teren parkingu ogólnodostępnego (**KD-Gp**);
- 6) tereny, na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 9. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) dla strefy 4 (z polityką ochronną), ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego;
- 2) dla strefy 6 (z polityką przekształceń), przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową podmiejską;
- 3) dla strefy 7 (z polityką dopełnień), zwiększenie efektywności użytkowania terenów uzbrojonych lub wskazanych do uzbrojenia oraz właściwej obsługi komunikacyjnej;
- 4) dla strefy 9 (z polityką przekształceń), pozyskanie przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 10.** Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulicy głównej ruchu przyspieszonego, ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym, dopełnienie układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, wyznaczenie terenów dla lokalizacji funkcji z zakresu usług centrotwórczych, usług administracji sprzyjających integracji społecznej w tym terenie przeznaczonego pod budowę budynku ratusza miejskiego z placem miejskim, zachowanie i uzupełnienie układu przestrzeni publicznych, uzupełnienie centrum miasta śródmiejską zabudową usługowo-mieszkaniową o zwartej strukturze z tendencją do tworzenia pierzei usługowej wzdłuż ulicy Warszawskiej, wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, w tym terenów usług, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wyłączonych spod zabudowy, wprowadzenie szpalerów drzew na teren ulicy Warszawskiej oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
- § 11.** Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego obowiązują ustalenia §71.
- § 12.** Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- § 13.** Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.
- § 14.** Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych budynków murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.
- § 15.** Na działkach położonych wzdłuż terenu 1KDL, 2KDL (ul. Warszawska) zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- § 16.** Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczalnej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.
- § 17.** 1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
2. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- § 18.** 1. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu.

2. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym i szeregowym powinny być ze sobą zharmonizowane pod względem bryły, kolorystyki elewacji, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych.

§ 19. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej ustala się lokalizację takiej działalności w parterach budynków.

§ 20. Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);

2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;

3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN1, MN2 i MN3;

4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połąci dachowej i kalenicy;

5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:

a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,

b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 15 m², z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,

c) słupów reklamowych i informacyjnych;

6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

a) w promieniu 20 m od obiektów zakwalifikowanych jako dobra kultury wymienionych w §36 ust. 1;

b) na drzewach,

c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych;

7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 21. 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony przestrzeni publicznych następujące warunki:

1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu; ustalenie nie dotyczy terenów ogrodzeń zabezpieczających boiska sportowe;

2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;

3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;

4) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony przestrzeni publicznej dla:

a) zabudowy usługowej,

b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem przedszkoli;

5) zakazy w pkt 4) nie dotyczą żywopłotów;

- 6) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.
2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) otulina Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN) - na całym obszarze planu;
- 2) strefa zwykła Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK);

§ 23. Dla obszarów chronionych wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
- 2) w granicach WOChK zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu.

§ 24. 1. Cały obszar planu znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.
2. Ustawa Prawo wodne nie obliguje do wprowadzania dla tego terenu zakazów, nakazów i ograniczeń niemniej obszar położony w granicach terenu zagrożenia w przypadku awarii wałów jest narażony na zalanie i wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona ze świadomością możliwości jego wystąpienia; ponadto obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek ewentualnego wystąpienia awarii wałów.

§ 25. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 2) rekultywację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP/WS** do **3ZP/WS**;
- 3) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP/WS** do **3ZP/WS**;
- 4) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** do **3ZP**;
- 5) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ulicy Warszawskiej;
- 6) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym, w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej;
- 7) ochronę warunków siedliskowych istniejących zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
 - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy powyżej 50 cm,
 - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy powyżej 200 cm,

c) na terenach w granicach WOChK nakaz wprowadzania nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowania nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk.

§ 26. W zakresie ochrony gatunkowej, występującej na terenie gminy pachnicy dębowej oraz jej ostoi - dziuplastych i częściowo spróchniałych drzew liściastych, ustala się dla terenów leżących w strefie zwykłej WOCHK:

1) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym o średnicy pierśnicy powyżej 70 cm, nakazuje się przeprowadzenie na koszt inwestora badań w zakresie zasiedlenia ich przez pachnicę dębową; badania powinny być przeprowadzone przez specjalistę nauk przyrodniczych, w szczególności entomologa;

2) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody;

3) w miarę możliwości należy prowadzić monitoring przemieszczania się pachnicy dębowej.

§ 27. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się:

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;

3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;

5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);

6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.;

7) nakaz rekultywacji terenów, na których zostanie stwierdzona obecność arsenu i chromu w ilościach przekraczających wielkości dopuszczone.

§ 28. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych, w tym okresowych;

2) zachowanie przebiegu i drożności cieków przecinających teren;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;

5) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;

6) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych.

§ 29. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

§ 30. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
- 2) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

§ 31. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Tytuł IV Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska /J.t. Dz.U. nr 129 poz. 902 z późn. zm.).

§ 32. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2 i MN3) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.2a);
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodzinną (MW(MN2)) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3a);
- 3) wskazane w planie tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UC(MW), U/MN4 i MN2/U) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3d);
- 4) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/- tab.1.poz.2b);
- 5) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji (ZP(US)) oraz tereny sportu i rekreacji (US) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3c).

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 33. Na obszarze objętym planem, znajdują się następujące obiekty i obszary podlegające ochronie jako zabytki:

1) willa z zielenią, przy ulicy Raclawickiej 21 (d. 15), wpisana do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 1265;

2) zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej w skrócie WKZ) pod numerami AZP: 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17.

§ 34. Dla obiektu zabytkowej willi wpisanej do rejestru zabytków, o której mowa w §33 pkt 1), wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody WKZ.

§ 35. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w §33 pkt 2) w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

2. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17 ustala się:

1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;

2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;

3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

§ 36. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty uznane jako dobra kultury:

- 1) figura Serca Jezusa;
- 2) pomnik gen. Mikołaja Bołtucia;
- 3) pomnik Bohaterów Poległych w Obronie Ojczyzny;
- 4) kapliczka przy ulicy Rolniczej.

2. Ustala się ochronę dóbr kultury wymienionych w ust. 1 i wskazanych na rysunku planu, poprzez:

1) zakaz usuwania; zmiana lokalizacji jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od obiektu lub jego ogrodzenia;

3) zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w promieniu 20 m od obiektu.

§ 37. Ustala się, że na rozbiórkę obiektów, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 38. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 39. 1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych, w którego skład wchodzi:

1) jezdnia odbarczająca służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego - część pasa drogowego drogi krajowej nr 7 – zlokalizowana na terenie oznaczonym **KDGP**;

2) drogi zbiorcze – tereny oznaczone symbolami **1KDZ** (ulica Rolnicza), **2KDZ** (ulica Wiślana);

3) drogi gminne lokalne i dojazdowe – tereny oznaczone symbolami **1KDL**, **2KDL**, od **1KDD** do **41KDD** i od **1KD-PJ** do **4KD-PJ**;

4) przestrzenie ogólnodostępne tworzące system ciągów pieszych, skwerów i zieleńców w otoczeniu zabudowy administracyjno-usługowej na terenach oznaczonych symbolami **UC(MW)** i na terenach od **1UA** do **4UA**;

5) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy – tereny oznaczone symbolami od **1ZP/WS** do **3ZP/WS**;

6) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji – teren oznaczony symbolem **ZP(US)**;

7) tereny zieleni urządzonej – tereny oznaczone symbolami od **1ZP** do **3ZP**;

8) ciągi piesze – tereny oznaczone symbolami **1KP** i **2KP**;

9) teren parkingu ogólnodostępnego - teren oznaczony symbolem **KD-Gp**;

10) tereny dróg wewnętrznych.

2. Miejscami i przestrzeniami publicznymi mogą być również niewygradzone tereny przed niektórymi obiektami usługowymi - w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem.

§ 40. Tereny, o których mowa §39 ust. 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.

§ 41. Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni publicznych wymienionych w §39 ust. 1 i 2:

1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;

2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

3) nakaz zharmonizowania:

a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,

b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,

c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;

4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;

5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami §20;

6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);

7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

§ 42. Dla miejsc i przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:

- 1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);
- 2) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej.

ROZDZIAŁ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 43. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 44. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalny wymiar frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, w przypadku gdy:
 - a) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,
 - b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycję celu publicznego,

§ 45. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

- 1) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §98 ust. 2.

§ 46. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §12, §13, §14, §15, §16, §17;
- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §23 pkt 2;
- 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu;

5) zakaz tworzenia skarp oraz obsypywania ziemią ścian zewnętrznych budynków, w których wejście zostało wyniesione ponad istniejący poziom terenu.

§ 47. W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych ustala się:

1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy, czerwony;

2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;

3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

§ 48. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej ustala się:

1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;

2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;

3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;

4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;

5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

ROZDZIAŁ 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 49. Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 50. 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się:

1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi w §44;

2) w przypadku wydzielenia dróg obowiązują zasady określone w §98 ust. 2.

§ 51. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami oraz zasady określone w §44.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ, KDL, KDD zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 8

Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 53. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §96 - §100.

§ 54. Ustala się adaptację i przebudowę dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 3) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 4) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 55. Plan wyznacza drogi dojazdowe w formie ciągu pieszo-jezdnego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-PJ**.

§ 56. Plan wyznacza ciągi piesze na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.

§ 57. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.

§ 58. 1. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

2. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.

§ 59. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ, KDL i 33 KDD.

2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

§ 60. Dla dróg dojazdowych ustala się:

- 1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
- 2) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej, w celu realizacji chodnika lub należytego odwodnienia terenu, dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego;
- 3) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej można realizować jako drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem;
- 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

§ 61. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w §98 ust. 2.

§ 62. 1. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźników podanych w tabeli 1:

Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 1 budynek	1 2
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	2,3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1,3
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	3
7.	Targowiska, hale targowe	100 m ² pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	30
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	100 m ² pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	0,8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	11
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo- sportowe, stadiony	100 użytkowników równocześnie	25 + 0,3 m.p. dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	20 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
20.	Szpital, klinika	10 łózek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	4,5
22.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	3
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
24.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m ² pow. użytkowej	10
25.	Kąpieliska	100 m ² terenu zagospodarowanego	2
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla	1 kort	2

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
	widzów)		

2. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ i KDL na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

ROZDZIAŁ 9

Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 63. W zakresie zasad przebudowy i budowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:

1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych na podstawie opracowań technicznych i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;

4) wyznacza się teren **I-H** pod adaptację urządzeń technicznych istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody;

5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;

6) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;

7) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w granicach planu.

§ 64. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) dopuszcza się eksploatację i przebudowę istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie **I-H**;

3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;

4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej

5) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz.U. nr 124 poz. 1030).

§ 65. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;

2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;

3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;

4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 66. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;

3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgiel, koks.

§ 67. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;

2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;

3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;

4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;

5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;

6) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;

7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

8) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;

9) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia. Szerokość tej strefy wynosi 40 m od osi linii na obie strony. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgadniać z zarządcą sieci;

10) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

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

- 1) dla całego obszaru planu zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) realizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnątrzowych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
- 4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6 m od osi linii na obie strony. Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektu zagospodarowania działki budowlanej z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci;
- 6) dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych; uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.

§ 69. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci teletechnicznych i radiowych sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
- 2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675).

§ 70. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
- 2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
- 3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;

5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;

6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;

7) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:

a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,

b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m,

c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,

d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,

e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;

8) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

ROZDZIAŁ 10

Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 71. 1. Wyznacza się obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 ustala się:

1) ujednoczenie wysokości zabudowy w pierzei ulicy Warszawskiej;

2) urządzenie systemu miejsc i przestrzeni publicznych ze starannie zaaranżowanymi ciągami pieszymi, placami, skwerami, zielenią przyuliczną, itp.;

3) wprowadzenie starannie dobranych obiektów małej architektury, elementów wyposażenia ulic i mebli ulicznych takich jak: latarnie, ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, pojemniki z zielenią itp.; obiekty te powinny być odbierane jako spójne stylistycznie; obiekty te nie mogą kolidować z urządzeniami komunikacyjnymi;

4) wymianę nawierzchni i wykształcenie posadzek na terenach publicznych;

5) likwidację obiektów tymczasowych;

6) likwidację lub wymianę budynków w złym stanie technicznym;

7) przebudowę skrzyżowań dróg publicznych;

8) zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia terenu podziemnymi;

9) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

10) realizację kanalizacji deszczowej;

11) iluminację obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych.

ROZDZIAŁ 11

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 72. Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

§ 73. 1. Dopuszcza się kontynuację użytkowania w zakresie funkcji oraz zachowanie, przebudowę i remont istniejącej zabudowy i urządzeń sportu i rekreacji na terenie UC(MW) do czasu wymiany funkcji i realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Zagospodarowanie terenu UC(MW) zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie pod warunkiem wskazania nowej lokalizacji dla boiska sportowego.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1UA do 4UA ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy usług publicznych, w tym usług administracji, oświaty, zdrowia oraz usług komercyjnych.

2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71.

3) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

4) Obowiązujące zasady **zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:

- a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,6;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,8;
- d) minimalna wysokość zabudowy – 9 m;
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej;
- g) dach płaski;
- h) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10%.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §37.

7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:

a) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;

b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

11) Stawka procentowa – 1%.

§ 75. Dla terenu oznaczonego symbolem UC(MW) ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych.

2) **Przeznaczenie uzupełniające** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami przynajmniej w parterach budynków.

3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – przestrzenie publiczne, w szczególności place, skwery, zieleńce.

4) Teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71.

5) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

6) Obowiązujące zasady **zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- a) minimalna wielkość działki budowlanej – 5000 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,6;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych;
- e) ustala się lokalizację dominanty przestrzennej - budynku ratusza - o maksymalnej wysokości do 25 m;
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej;
- g) dach stromy lub dach płaski;
- h) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10%.

7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

8) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

a) według ustaleń ogólnych §37,

b) dla kapliczki uznanej jako dobro kultury, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne §36 ust. 2.

9) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
- b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

10) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- b) w przypadku realizacji nowej zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się obowiązek budowy parkingów podziemnych;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.

11) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

12) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

13) **Tymczasowe formy zagospodarowania terenu** według ustaleń §73.

14) **Stawka procentowa – 1%.**

§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa nieuciążliwa (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:

- a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający **rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71.

3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
- b) zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony publicznej a frontem budynku;
- c) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

4) **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,4;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- e) dach płaski lub dach stromy;
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu **1U** – 40%,
 - dla terenu **2U** – nie określa się;
- g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 25 m z tolerancją 10%.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;

b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;

b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

10) Stawka procentowa – 1%.

§ 77. Dla terenów oznaczonych symbolami od 3U do 11U ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:

- a) usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną,
- b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**

- a) drobna wytwórczość;
- b) składy i magazyny.

3) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

4) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;
- f) dach płaski lub dach stromy;
- g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10 %.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32.

6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §37.

7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;

b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §27.

- 8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
 - c) wyklucza się indywidualne zjazdy na jezdnię główną drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**; dopuszcza się zjazd na drogi służące obsłudze ruchu lokalnego zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi **KDGP**;
 - d) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.
- 9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.
- 11) **Stawka procentowa – 1%.**

§ 78. Dla terenu oznaczonego **UO** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** - usługi oświaty.
- 2) **Funkcja towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu** – usługi administracji.
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
 - b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
 - c) dopuszcza się ogrodzenia zabezpieczające dla boisk sportowych o wysokości powyżej 2,20 m.
- 4) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,40;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej; w przypadku realizacji boisk z nawierzchnią nietrawiastą – nie mniej niż 25%;
 - f) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25 m z tolerancją 10%;
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;
- 6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §37.
- 7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
 - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.
- 8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
 - b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

11) **Stawka procentowa – 1%.**

§ 79. Dla terenów oznaczonych 1US, 2US ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny usług sportu i rekreacji.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:** na terenie 1US dopuszcza się realizację urządzeń biologicznego podczyszczania ścieków deszczowych i ścieków oczyszczonych niezwiązanych z obsługą terenu.

3) W celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych użytkowników, przed zmianą zagospodarowania terenu 2US należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu na obecność arsenu i chromu. W przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone, teren należy zrehabilitować.

4) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) zakaz umieszczania wolnostojących reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) dopuszcza się ogrodzenia zabezpieczające dla boisk sportowych o wysokości powyżej 2,20 m.

5) Obowiązujące zasady **zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m²;

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,10;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,20;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

e) dach płaski lub stromy;

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;

g) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;

h) w bilansie powierzchni zabudowy oraz w obliczeniach wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy nie uwzględnia się terenu pod urządzeniami sportu, w szczególności pod boiskami sportowymi pod przykryciem;

i) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 25 m z tolerancją 10%.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) teren położony w granicach WOChK;

b) obowiązują, ustalenia ogólne §23, §25, §26 oraz §28 - §32.

7) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

a) według ustaleń ogólnych §37;

b) dla części terenu 2US położonego w granicach stanowiska archeologicznego – według ustaleń ogólnych §35.

8) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

a) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24,

b) **prawo wodne:** strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,

c) **prawo wodne:** dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:

- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
- zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- zakaz lokalizowania: wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, cmentarzy, zakładów przemysłowych i prowadzenia działalności gospodarczej mogącej szkodliwie oddziaływać na środowisko,
- w przypadku realizacji parkingu nakazuje się wyposażenie terenu parkingu w urządzenia do wstępnego podczyszczania wody deszczowej,
- zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
- zakaz niszczenia warstwy glebowej,
- zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
- zakaz składowania żużli, popiołów i innych odpadów domowych w sposób zagrażający jakości wód podziemnych.

d) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4.

9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.

10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

11) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

12) **Stawka procentowa -1%.**

§ 80. Dla terenu oznaczonego 3US ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – usługi sportu i rekreacji – plac zabaw dla dzieci z obiektami małej architektury i obiektami technicznymi służącymi obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.

2) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §21;

b) zakaz umieszczania reklam;

c) zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.

3) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów technicznych służących obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariatów;

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % terenu;

c) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;

d) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych.

4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §25 oraz §28 - §32.

5) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

6) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

7) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

8) Stawka procentowa – 1%.

§ 81. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/MN4 do 11U/MN4 ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej;

b) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych) i drobnej wytwórczości z wyłączeniem:

– lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,

– obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71;

3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4) **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej;

- dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 300 m²,
- dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 500 m²,
- dla pozostałej zabudowy – 800 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,50 ;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- d) minimalna wysokość zabudowy – 9 m;
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- f) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
- g) dach płaski lub dach stromy;
- h) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 % działki budowlanej;
- j) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 9 m z tolerancją 10%,
 - dla pozostałej zabudowy – 15 m z tolerancją 10%.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §37.

7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
- b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych, projektowanych dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

11) **Stawka procentowa – 1%**

§ 82. Dla terenów oznaczonych symbolami od **12U/MN4** do **14U/MN4** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

- a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej, w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- b) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych) i drobnej wytwórczości z wyłączeniem:

- lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71;

3) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
- b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
- c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 300 m²,
 - dla pozostałej zabudowy – 600 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 0,50,
 - dla pozostałej zabudowy – 0,35 ;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 0,8,
 - dla pozostałej zabudowy – 0,75;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- e) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
- f) dach płaski lub dach stromy;
- g) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 60 %,
 - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 50%,
 - dla zabudowy usługowej – 40 %;
- i) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 9 m z tolerancją 10%,
 - dla pozostałej zabudowy – 20 m z tolerancją 10%.

5) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §37.

7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

11) **Stawka procentowa – 1%**

§ 83. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN2/U do 13MN2/U ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

b) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z wyłączeniem:

c) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,

d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

e) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m²,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,3;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

e) dach płaski lub dach stromy;

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

- g) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 60%;
- h) dla zabudowy usługowej – 40 %;
- i) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej;
- j) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%;
- k) dla pozostałej zabudowy - 20 m, z tolerancją 10%.

4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych oraz §23, §25 oraz §28 - §32;

5) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §37;

6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;

b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

10) **Stawka procentowa – 1%.**

§ 84. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN1 do 3MN1 ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o średniej intensywności w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,3;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – 0,4;
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 0,45;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;
- e) dach płaski lub dach stromy;
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m z tolerancją 10%,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) – 20 m z tolerancją 20 %.

5) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) obowiązują ustalenia ogólne §23, §25 oraz §28 - §32;
- b) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK dodatkowo według ustaleń ogólnych §23, §26;
- c) w celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców, przed zmianą zagospodarowania terenu 1MN1 należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu na obecność arsenu i chromu. W przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone, teren należy zrekultywować.

6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

- a) według ustaleń ogólnych §37;
- b) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowiska archeologicznego dodatkowo według ustaleń ogólnych §35.

7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
- b) **prawo wodne:** dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
 - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
 - zakaz niszczenia warstwy glebowej,
 - zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
 - zakaz składowania żużli, popiołów i innych odpadów domowych w sposób zagrażający jakości wód podziemnych;

c) **prawo wodne:** strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;

d) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

11) **Stawka procentowa – 1%**

§ 85. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN2** do **22MN2** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m²,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,3;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

e) dach płaski lub dach stromy;

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m, z tolerancją 10%,

- dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%,

5) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego**:

- a) obowiązują ustalenia ogólne §37;
- b) dla obiektu zabytkowej willi z zielenią, zlokalizowanej na terenie **10MN2** na działce nr ewid. 196 w obrębie ewid. 0004 obowiązują ustalenia ogólne §34;
- c) dla kapliczki uznanej jako dobro kultury, zlokalizowanej na terenie **1MN2**, przy ulicy Rolniczej i oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne §36.

7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:

- a) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
- b) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24;
- c) **prawo budowlane**: dla części terenu **22MN2** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §67 pkt. 9.

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów**: według ustaleń ogólnych §27.

11) **Stawka procentowa** – 1%.

§ 86. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN3** do **4MN3** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.
- 3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu**: usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
- 4) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:
 - a) zasady dotyczące lokalizacji znaków informacyjno-plastycznych i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
 - b) zakaz umieszczania reklam;
 - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 250 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – 800 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 0,4,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym– 0,25,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 0,3;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 0,8,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym– 0,4,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 0,45;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy istniejącej – nie mniejszy niż w stanie istniejącym,
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 50%,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 60%;
 - f) dachy płaskie lub strome;
 - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 7 m, z tolerancją 10%,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

- 6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) obowiązują ustalenia ogólne §23, §25 oraz §28 - §32;
 - b) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK dodatkowo według ustaleń ogólnych §23, §26.

- 7) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**
- a) według ustaleń ogólnych §37;
 - b) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowiska archeologicznego dodatkowo według ustaleń ogólnych §35.

8) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - prawo wodne:**

- a) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.
- b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- c) dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,

- zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
- zakaz niszczenia warstwy glebowej,
- zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
- zakaz składowania żużli, popiołów i innych odpadów domowych w sposób zagrażający jakości wód podziemnych.

9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

11) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

12) Stawka procentowa – 1%.

§ 87. Dla terenów oznaczonych symbolami od 5MN3 do 11MN3 ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.
- 3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
- 4) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - a) zasady dotyczące lokalizacji znaków informacyjno-plastycznych i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
 - b) zakaz umieszczania reklam;
 - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 250 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 500 m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy istniejącej - 0,55,
 - dla zabudowy projektowanej szeregowej – 0,4,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,3,
 - dla terenu 11MN3 – nie więcej niż w stanie istniejącym;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 0,8,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,7,
 - dla terenu 11MN3 – nie więcej niż w stanie istniejącym;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy istniejącej – nie mniejszy niż w stanie istniejącym,
 - dla zabudowy projektowanej szeregowej – 50%,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 60%,
 - dla terenu 11MN3 – nie określa się;
 - f) dachy płaskie lub strome;
 - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 7 m, z tolerancją 10%;,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.
- 6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne §23, §25 oraz §28 - §32;
- 7) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §37;
- 8) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
 - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.
- 9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
 - c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.
- 10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 11) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.
- 12) **Stawka procentowa – 1%.**

§ 88. Dla terenu oznaczonego MW(MN2) ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.
- 2) **Przeznaczenie uzupełniające** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
- 3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

- 4) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
 - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
 - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością od strony frontu budynku;
 - d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.
- 5) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dla zabudowy wielorodzinnej:
 - minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²,
 - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,40,
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
 - dach płaski lub stromy;
 - dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na - 25 m, z tolerancją 10%;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej:
 - minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m²,
 - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,3,
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - dach płaski lub dach stromy,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m, z tolerancją 10%,
 - dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%,
- 6) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32.
- 7) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §37;
- 8) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
 - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.
- 9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; dopuszcza się parkingi podziemne.

10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

11) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

12) Stawka procentowa – 1%

§ 89. Dla terenów oznaczonych 1MW, 2MW ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;

b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością od strony frontu budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

4) **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,40;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;

f) dach płaski lub dach stromy;

g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na - 25 m, z tolerancją 10%.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32,

6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;

b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

- b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62; dopuszcza się parkingi podziemne.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

10) Stawka procentowa – 1%.

§ 90. Dla terenu oznaczonego P ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren produkcji, przetwórstwa i składów.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** pomieszczenia biurowo-administracyjne.
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
 - b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
- 4) **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,4;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej;
 - f) dach płaski lub stromy;
 - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na - 25 m, z tolerancją 10%.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32.
 - b) uciążliwość działalności musi ograniczać się do granic działki własnej;
- 6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24;
 - b) **prawo budowlane:** dla części terenu strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §67 pkt. 9.
- 7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
 - b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.
- 8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.
- 10) Stawka procentowa – 1%

§ 91. Dla terenów oznaczonych od 1ZP/WS do 3ZP/WS ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**
 - a) place zabaw dla dzieci;
 - b) urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.;
 - c) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - a) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §21;
 - b) zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektu.
- 4) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit.c;
 - b) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia do obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego w szczególności: ścieżki, tablice edukacyjne, place piknikowe, pomosty itp.;
 - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 90%.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny położone w granicach WOChK;
 - b) obowiązują ustalenia ogólne §23, §25, §26 oraz §28 - §32;
 - c) w celu ochrony układu starorzeczy Wisły tereny uznaje się w całości za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
 - d) w projekcie rekultywacji terenu w szczególności należy uwzględnić:
 - dla terenu 1ZP/WS przeprowadzenie specjalistycznych badań gruntu i wody na obecność arsenu i chromu,
 - dla terenu 1ZP/WS wyeliminowanie groźby ewentualnego rozprzestrzeniania się związków chromu i arsenu w przypadku stwierdzenia ich obecności,
 - w miarę możliwości odtworzenie naturalnej rzeźby terenu poprzez usunięcie z terenu zbiorników odpadów i gruzu,
 - oczyszczenie den zbiorników i cieków, połączone z bagrowaniem brzegów,
 - stworzenie warunków do podwyższenia lustra wody w układzie zbiorników i cieków wodnych do poziomu optymalnego dla siedlisk,
 - zabiegi prześwietlające i konserwacyjne zachowanego drzewostanu,
 - uzupełniające nasadzenia z uwzględnieniem wymagań siedlisk wodno-błotnych.
- 6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
 - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24,
 - c) **prawo wodne:** strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale

uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,

d) **prawo wodne:** dla terenów **1ZP/WS** i **2ZP/WS** znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:

- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- zakaz organizacji parkingów i innych publicznych miejsc postoju dla pojazdów mechanicznych,
- zakaz niszczenia warstwy glebowej.

7) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

8) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

9) Stawka procentowa – **1%**

§ 92. Dla terenu oznaczonego **ZP(US)** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren zieleni urządzonej.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:**

- a) urządzenia sportu i rekreacji;
- b) plac zabaw dla dzieci;
- c) urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.

3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §21;
- b) zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektu.

4) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
- b) dopuszcza się organizowanie publicznych, stałych lub czasowych, miejsc do ustawiania pojemników służących zbiórce i segregacji odpadów komunalnych;
- c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §25 oraz §28 - §32.

6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

7) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

8) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

9) Stawka procentowa – **1%**.

§ 93. Dla terenów oznaczonych od **1ZP** do **3ZP** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni urządzonej z elementami małej architektury oraz powierzchniami utwardzonymi: chodnikami i skwerami,
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**
 - a) place zabaw dla dzieci;
 - b) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 3) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych §20;
 - b) zakaz grodzenia terenu.
- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 80%.
- 6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne §23, §25 oraz §28 - §32;
- 7) **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** dla obiektów uznanych jako dobra kultury, zlokalizowanych na terenie 1ZP, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne §36.
- 8) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24;
 - b) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4.
- 9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.
- 11) **Stawka procentowa – 1%**

§ 94. Dla terenu urządzeń infrastruktury oznaczonego symbolem **I-H** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren lokalizacji urządzeń i obiektów zbiorowego zaopatrzenia w wodę – istniejące ujęcie wody i stacja uzdatniania wody – wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
- 2) Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.
- 4) **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §70.

§ 95. Dla terenu oznaczonego **KD-Gp** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego dla obsługi terenu usługowego.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** zieleń towarzysząca.

3) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71;

4) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych §20.

5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- a) dopuszcza się lokalizację parkingu w formie parkingu podziemnego;
- b) zakaz grodzenia terenu;
- c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 10%.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32;

7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §24.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.

9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.

10) **Stawka procentowa** – 1%.

§ 96. 1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji poprzez ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej i lokalnej oznaczone na rysunku symbolami KDGP, KDZ i KDL.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego:

1) teren oznaczony **KDGP** – istniejąca droga krajowa nr 7 – ul. Kolejowa (w granicach planu znajduje się północna część terenu drogowego):

a) szerokość w liniach rozgraniczających– w granicach planu zmienna: 23-24 m, według rysunku planu,

b) przekrój poprzeczny – dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o szerokości 2-5m, z jezdniami odbarczającymi dla ruchu lokalnego (program dla całego pasa drogowego),

c) dostępność ograniczona,

d) zachowuje się istniejące zjazdy, zrealizowane zgodnie z przepisami,

e) dla części pasa drogowego z drogą odbarczającą obowiązują odpowiednio ustalenia §40, §41, §42;

f) dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej,

g) **odwodnienie terenu:** z uwagi na brak naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniami ustala się dla wszystkich terenów szczelny system odwodnienia i odprowadzania spływów opadowych:

- docelowo za pośrednictwem kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się rowy trawiaste tam gdzie nie ma potwierdzonego specjalistycznymi badaniami, bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,

- stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów.

3. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg zbiorczych:

1) teren oznaczony **1KDZ** – istniejąca droga powiatowa nr 2420 W – ul. Rolnicza (w granicach planu znajduje się zachodnia część terenu drogowego):

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-15 m; w granicach planu (od osi jezdni) 6 m, według rysunku planu,

b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach (program dla całego pasa drogowego),

c) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: 2KDZ,

d) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,

e) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi;

f) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi)

g) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §40, §41, §42;

2) teren oznaczony **2KDZ** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Wiślana:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-15 m,

b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,

c) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: 1KDL, 2KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 13KDD, 14KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD,

d) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,

e) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi,

f) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Warszawską – 1KDL, 2KDL, w formie ronda,

g) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §40, §41, §42.

4. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych:

1) teren oznaczony **1KDL, 2KDL** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Warszawska:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 26-30 m,

b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,

c) dostępność nieograniczona,

d) dopuszcza się realizację zatok parkingowych,

e) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Wiślana – 2KDZ, w formie ronda,

- f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
- g) teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający **rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §71,
- h) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §40, §41, §42;

§ 97. 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD oraz teren ulic dojazdowych w formie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych KD-PJ.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenów dróg dojazdowych:

- 1) teren oznaczony **1KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Wiosenna (w granicach planu znajduje się wschodnia część terenu drogowego):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 8-12 m; w granicach planu 4-6 m, według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi (program dla całego pasa drogowego),
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 2) teren oznaczony **2KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Szpitalna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 9-12 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona;
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 3) teren oznaczony **3KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Normatywna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– 5 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 4) teren oznaczony **4KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Działkowa:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 5) teren oznaczony **5KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Maciejowicka:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– 6 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 6) teren oznaczony **6KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Kosynierów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– 6 m,

- b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
- c) dostępność nieograniczona,
- d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
- e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 7) teren oznaczony **7KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Raławicka:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 7-10 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) fragmenty gdzie szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 8 m – mogą być realizowane w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 8) teren oznaczony **8KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Jaśminowa:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 8-16 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 9) teren oznaczony **9KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Jaśminowa:
 - a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 8-12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 10) tereny oznaczone **10KDD, 16KDD** – istniejący ciąg dróg do przebudowy – ul. Osiedłowa:
 - a) szerokość pasa drogowego:
 - **10KDD** - 11 m,
 - **16KDD** - 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 11) tereny oznaczone **11KDD, 12KDD** – istniejący ciąg dróg do przebudowy – ul. Malarska:
 - a) szerokość pasa drogowego:
 - **11KDD** - zmienna 8-9 m,
 - **12KDD** - 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 12) teren oznaczony **13KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Okrężna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,

- c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 13) teren oznaczony **14KDD** – istniejąca droga do przebudowy – przedłużenie ul. Okrężnej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 14) teren oznaczony **15KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Szkolna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 15) teren oznaczony **17KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Kusocińskiego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 16) teren oznaczony **18KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Ferrytowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 17) teren oznaczony **19KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Poprzeczna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 18) tereny oznaczone **20KDD, 22KDD** – istniejący ciąg dróg do przebudowy – ul. Krótka:
- a) szerokość pasa drogowego:
 - **20KDD** – 8 m,
 - **22KDD** – 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 19) teren oznaczony **21KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Przeskok:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 8-12 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 20) teren oznaczony **23KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Majowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 9-11 m,

- b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 21) teren oznaczony **24KDD** – istniejąca ciąg dróg do przebudowy – ul. Krótka, 22 Września, 1 Maja:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 8-12 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 22) teren oznaczony **25KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. 3 Maja:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 23) teren oznaczony **26KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. 9 Maja:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 24) teren oznaczony **27KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Leśna (w granicach planu znajduje się zachodnia część terenu drogowego):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– w granicach planu zmienna 5-6 m, według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi (program dla całego pasa drogowego),
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 25) teren oznaczony **28KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Gościńcowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 26) teren oznaczony **29KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Spacerowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 27) teren oznaczony **30KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Raabego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 12 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,

- d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 28) teren oznaczony **31KDD** – istniejąca droga do przebudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 29) teren oznaczony **32KDD** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 30) teren oznaczony **33KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Fabryczna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 12-19 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 31) tereny oznaczone **34KDD, 36KDD, 38KDD** – istniejący ciąg dróg do przebudowy – ul. Pawłowska:
- a) szerokość pasa drogowego:
 - **34KDD** - 12 m,
 - **36KDD** - 12 m,
 - **38KDD** - zmienna 9-16 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 32) teren oznaczony **35KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Bołtucia:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 33) teren oznaczony **37KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Jeziorna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających– 9 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 34) teren oznaczony **39KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Baczyńskiego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 6-16 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) na fragmentach, gdzie szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 8 m dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”;
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;

- 35) teren oznaczony **40KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Kiepury:
- szerokość w liniach rozgraniczających– zmienna 12-15 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - odcinki układu drogowego, kolidujące z odcinkami rowu melioracyjnego, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na tym rowie,
 - dostępność nieograniczona,
 - parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 36) teren oznaczony **41KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Spokojna (w granicach planu znajduje się większa część terenu drogowego):
- szerokość w liniach rozgraniczających– 10 m; w granicach planu 8-9 m, według rysunku planu,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - odcinki układu drogowego, kolidujące z odcinkami rowu melioracyjnego, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na tym rowie,
 - dostępność nieograniczona,
 - parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.

3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych:**

- teren oznaczony **1KD-PJ** – istniejąca droga do przebudowy:
 - szerokość w liniach rozgraniczających : 5-7 m,
 - dostępność jezdni nieograniczona,
 - brak wyodrębnionego chodnika,
 - obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- teren oznaczony **2KD-PJ** –droga projektowana:
 - szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
 - dostępność jezdni nieograniczona,
 - brak wyodrębnionego chodnika,
 - obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- teren oznaczony **3KD-PJ** – droga projektowana:
 - szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
 - dostępność jezdni nieograniczona,
 - brak wyodrębnionego chodnika,
 - obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- teren oznaczony **4KD-PJ** – droga projektowana:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m,
 - dostępność jezdni nieograniczona,
 - brak wyodrębnionego chodnika,
 - obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

4. Dla wszystkich terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 40 KDD i dla terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych

symbolami od 1KD-PJ do 4KD-PJ obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §40, §41, §42;

§ 98. 1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla dróg o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 4,5 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),

b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:

- minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),

- minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;

3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;

4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;

5) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

§ 99. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic **1KDL, 2KDL i 2KDZ** zgodnie z rysunkiem planu;

2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

§ 100. 1. Jako uzupełnienie systemu komunikacji kołowej wyznacza się tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami **1KP i 2KP**.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenów komunikacji pieszej:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 2m;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) zakaz grodzenia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń posesji sąsiadujących z ciągiem pieszym;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów komunikacji pieszej obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §40, §41, §42.

DZIAŁ III


Ustalenia końcowe

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

§ 102. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 103. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

§ 104. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


BURMISTRZ
mgr inż. Wiesław Pszczołkowski


RADCA PRAWNY

mgr Tadeusz Dalczyński
nr-WA 3809

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁOMIANKI CENTRUM"**

nr uwagi	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
data wpływu uwagi	nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej (adres w dokumentacji planistycznej)	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	treść uwagi	Uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu	rozstrzygnięcie Burmistrza Łomianek w sprawie rozpatrzenia uwagi	rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr/2010 z dnia 2010 r.	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona
1	26.03. 2010	Wioletta Himitze, Lila Szewczyk- Królikowska	sprzeciw wobec przebiecia ulicy Osiedlowej na odcinku od ulicy Kusocińskiego do ulicy Przeskok	dz. nr ew. 513/1 obręb 0004	10KDD, 16KDD – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Osiedlowa: a) szerokość pasa drogowego - 16KDD - 10 m, b) przekroju poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi, c) dostępność nieograniczona, d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.	X	X			uwaga uwzględniona częściowo - na tym odcinku ulica Osiedlowa w formie ciągu pieszego
2	26.03. 2010	Henryka Łasek, Robert Łasek, Sławomir Łasek	poparcie dla przeznaczenia obszaru ograniczonego ulicami Warszawską, Wiślaną, Osiedlową i Malarską pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną śródmiejską	dz. nr ew. 343/2, obręb 0004	5U/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² , 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	X	X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
3	26.03. 2010	Janusz Bulaszewski, Elżbieta Bulaszewska	poparcie dla przeznaczenia obszaru ograniczonego ulicami Warszawską, Wiślaną, Osiedlową i Malarską pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną śródmiejską		5U/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² , 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	X	X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
4	26.03. 2010	Ryszard Sumiński, Stanisława Sumińska	poparcie dla przeznaczenia obszaru ograniczonego ulicami Warszawską, Wiślaną, Osiedlową i Malarską pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną średniej klasy	dz. nr ew. 338, obręb 0004	SU/MIN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniej klasy zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny średniej klasy zabudowy usługowej nieliczącej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.		X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
5	26.03. 2010	Janusz Wierzbicki	poparcie dla przeznaczenia obszaru ograniczonego ulicami Warszawską, Wiślaną, Osiedlową i Malarską pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną średniej klasy	dz. nr ew. 325/2, obręb 0004	SU/MIN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniej klasy zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny średniej klasy zabudowy usługowej nieliczącej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.		X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
6	26.03. 2010	Radosław Szczygiel, Małgorzata Szczygiel, Aleksandra Pindeliska, Beata Szczygiel, Renata Szczygiel, Grzegorz Szczygiel, Alina Szczygiel	poparcie dla przeznaczenia obszaru ograniczonego ulicami Warszawską, Wiślaną, Osiedlową i Malarską pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną średniej klasy	dz. nr ew. 325/3, 335/2, 336, 337/1, 881, 339/1, 343/1, obręb 0004	SU/MIN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniej klasy zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny średniej klasy zabudowy usługowej nieliczącej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.		X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
7	26.03. 2010	Joanna Acheson	poparcie dla przeznaczenia obszaru ograniczonego ulicami Warszawską, Wiślaną, Osiedlową i Malarską pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną średniej klasy	dz. nr ew. 335/1, obręb 0004	SU/MIN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniej klasy zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny średniej klasy zabudowy usługowej nieliczącej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.		X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
8	19.04. 2010	Jerzy Palmowski	wniosek o wykup terenu przez burmistrza po cenach rynkowych	dz. nr ew. 171, obręb 0006						działka poza obszarem opracowania
9	19.04. 2010	Adam Palmowski	wniosek o usunięcie kolektora ścieków deszczowych z terenu wnioskodawcy, tj. działki nr 191, obręb 0006	dz. nr ew. 191, obręb 0006	SMN2 - Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniacym. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: usługi podstawowe nieliczące i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.					nie dotyczy ustalen planu
			1. wniosek do zapisów § 21, aby boiska sportowe pod przykryciem nie były uwzględniane w bilansie powierzchni biologicznie czynnej; powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy,		1)US, 2)US - Przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;		X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla urządzeń sportowych

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
10	20.04.2010	Ewa Krzyżowska, Aleksander Krzyżowski, Adam Zajkowski, Wojciech Zajkowski	2. alternatywnie, wniosek o zachowanie w/w wskaźników przy dopuszczeniu ich podwyższenia w sytuacji przykrycia boisk sportowych do wartości: udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%, powierzchnia zabudowy - 0,5, intensywność zabudowy - 0,5, 3. alternatywnie, zmiana wskaźników na następujące: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%, wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,5, wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5.	dz. nr ew. 163, obręb 0006	Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,10, - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,20, - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30 % działki budowlanej, - 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, maczka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztucznie nawierzchnie trawiaste itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki		X			
11	21.04.2010	Katarzyna i Artur Śmiarowscy, Magdalena i Marcin Turzańscy, Izabela i Paweł Wawrzyniak, Marzena Mikołajczyk-Laskus, Marcin Laskus, Monika i Mariusz Sobiech, Anna Mirecka, Małgorzata Siekierska-Kwiatkowska.	1. Zmiana przeznaczenia działek znajdujących się na terenie SU/MN4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną intensywną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 2. Zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu 5U/MN4 na 9 m. 3. Zmiana minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5U/MN4 na 60%. 4. Zmiana minimalnej odległości zabudowy od budynku sąsiedniego dla terenu 5U/MN4 na 6 m. 5. wniosek o nieustalenie stawki renty planistycznej dla terenu 5U/MN4		SU/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. 2) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciągliwej i drobnej wywórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów. b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² , 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
12	22.04.2010	Krystyna Palmowska, Aneta Zielinska-Chojczak, Robert Chojczak	1. Zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu 5U/MN4 na do 9m, 2. Zmiana minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5U/MN4 na 60%. 3. Zmiana wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 5U/MN4 na 0,3. 4. Zmiana minimalnej odległości zabudowy od budynku sąsiedniego dla terenu 5U/MN4 na 6m bez możliwości budowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.				X			uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu
13	26.04.2010	Pajewski Janusz	brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu boiska sportowego na Ratusz wraz z pomieszczeniami handlowymi i mieszkalnymi - dotyczy terenu UC (MW)	dz. nr ewid. 21 Łomianki obręb nr 0006	UC(MW) - Przeznaczenie podstawowe - teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrówotworczych. Przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami przynajmniej w parterach budynków. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu - przestrzenie publiczne, w szczególności plac, skwery, zieleńce.		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			1. przyjęcie strefy ochrono-technicznej od Krawędzi zbiorników i cieków wodnych wg obecnej odległości/strefy od istniejących budynków czyli ok. 12,5m zamiast 20m, dla terenu 2MN3,		2MN3 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. 2. Dopuszczalność lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 3. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: usługi podstawowe mieszkalniowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.		X			
14	26.04.2010	Mariusz Dariusz Gorgol	2. zmiana maksymalnej wysokości dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej z 9m na 10,5m, dla terenu 2MN3. 3. Zmiana minimalnej wielkości działki dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej z 250m2 na 200m2, dla terenu 2MN3,		U(CMW) - Przeznaczenie podstawowe – teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrówotworczych. Przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej z usługami przynajmniej w partach budynków. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu – przestrzenie publiczne, w szczególności place, skwery, zielonice.		X			
15	26.04.2010	Monika Bożena Szlarska Mamań	brak zgody na likwidację istniejącego targowiska. Pozostawienie istniejącej lokalizacji do dalszego funkcjonowania				X			
			poparcie ustalen przyjętych w "projekcie" planu dotyczących terenu oznaczonego symbolem SU/MN4	dz. nr 344 Łomianki obręb nr 0004 ul. Osiedlowa	SU/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniojękiej zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny średniojękiej zabudowy usługowej nieucieczkowej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.		X		uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu	
			poparcie ustalen przyjętych w "projekcie" planu dotyczących terenu oznaczonego symbolem SU/MN4 ograniczonego ulicami: Warszawa, Wiślana, Osiedlowa, Malarska	dz. nr 360/2 Łomianki obręb nr 0004 ul. Malarska	SU/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniojękiej zabudowy mieszkaniowej, 2) tereny średniojękiej zabudowy usługowej nieucieczkowej i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.		X		uwaga uwzględniona częściowo - w odniesieniu do części terenu	
18	26.04.2010	Wanda Krygier	1. brak zgody na poszerzenie ulicy Maiowej 2. brak zgody na poszerzenie ul. 9 Maja		23KDD – istniejąca droga do modernizacji – ul. Maja, szerokość pasa drogowego – 9-11 m 26KDD – istniejąca droga do modernizacji – ul. 9 Maja, szerokość pasa drogowego – 8 m.					nie dotyczy ustalen planu nie dotyczy ustalen planu
19	26.04.2010	Archleki sp. z o.o. MIERZEJEWSKI KASPRZYCKI CZADYCY	1. Wniosek o zmianę dla terenów oznaczonych symbolami IMW, 2MW, wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,40 na 0,44; 2. Wniosek o zmianę dla terenów oznaczonych symbolami IMW, 2MW, wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 1,5 na 1,7.	dz. nr 211/6 Łomianki obręb nr 0006	IMW, 2MW - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska. 2. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu - usługi podstawowe mieszkalniowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
20	26.04.2010	mieszkańcy ul. Osiedlowej - m.in.: WAJSZCZA K. GAŚKA, DOMARADZKA, LYSZKOWSCY, TRZASK, LEWIŃSCY, ŁAZARCZYK, GOŁĘBIEWSKY, SZCZEPAŃSKI, KRAJEWSKI	3. Wniosek o zmianę, dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 13m brak zgody na przedłużenie ulicy Osiedlowej od ul. Kusocińskiego do ul. Przeskok		10KDD, 16KDD – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Osiedlowa: a) szerokość pasa drogowego - 16KDD - 10 m. b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi, c) dostępność nieograniczona, d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.		X			uwaga uwzględniona częściowo - ustalenie wysokości zgodnie ze studium na 4 kondygnacje
Uwagi złożone po drugim wyłożeniu										
21	11-08-2010	Ryszard Figat	wniosek o zmianę przeznaczenia dla działki nr 154/10 obręb 0004 z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową	dz. nr ew. 154/10, obręb 0004	8MN2 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 2. Funkcje towarzyszące przeznaczające do podstawowego: usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.		X			
22	12-08-2010	Teresa Gorbaczyńska Bogdan Gorbaczyński	1. wpisanie zastrzeżenia dla terenów 1U/MN4 - 11U/MN4, z którego wynikałoby, że dla działek położonych bezpośrednio przy ulicy Warszawskiej istniejące już miejsca parkingowe od frontu działek budowlanych, położone w pasie drogi ul. Warszawskiej, wliczają się do bilansu nawet w przypadku, gdy miejsca parkingowe nie są położone w obrębie działki budowlanej, na której planowana jest budowa. 2. ewentualnie wpisanie zastrzeżenia dla terenów 1U/MN4 - 11U/MN4, z którego wynikałoby, że przy nadbudowie lub rozbudowie obiektu budowlanego wskaźniki przewidziane w §12 ust. 12 odnoszą się wyłącznie do części obiektu budowlanego nadbudowywanego lub rozbudowywanego		1U/MN4 - 11U/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny średniej wielkości zabudowy mieszkaniowej; 2) tereny średniej wielkości zabudowy usługowej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych) i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² ; 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.				nie dotyczy ustaleń planu	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>3. W zakresie ustaleń dla terenów od 1MN2/U do 13MN2/U:</p> <p>a) zmiana wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,3 na 0,4 oraz b) zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,5 na 0,75 oraz</p> <p>c) wprowadzenie zapisów, z których wynikałoby, że 50% powierzchni parkingów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, ażurowe elementy betonowe lub plastikowe można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki</p>				X			
			<p>4. wniosek o doprecyzowanie definicji powierzchni sprzedaży obiektów handlowych</p>				X			powierzchnia sprzedaży nie jest i nie powinna być urozamiana z powierzchnią usługową
23	12-08-2010	<p>Katarzyna i Artur Śmiarowscy, Magdalena i Marian Turzańscy, Izabela i Paweł Wawrzyniak, Marzena Mikołajczyk Laskus Marcin Laskus, Monika i Mariusz Sobiech, Anna Mirecka, Małgorzata Siewierska- Kwiatkowska, Piotr Kwiatkowski, Bożena i Krzysztof Konarczak, Grzegorz Łąpiński, Anna i Bartłomiej Ludwicy, Danuta Gosz, Dorota Serwach-Kowalczyk, Jakub Kowalczyk, Liliana i Artur Skiba</p>	<p>Poparcie dla ustaleń projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 10MN3 i 12MN2</p>	<p>dz. nr ew. 30 i 31, obręb 0004</p>	<p>12MN2 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 2. Funkcje towarzyszące przeznaczaniu podstawowemu: usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową. 10MN3 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. 2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.</p>				uwaga bez rozpatrzenia	
24	13-08-2010	Piotr Polkowski	<p>Wniosek o możliwość rozbudowy wolnostojącego budynku usługowego (warsztatu) znajdującego się na działkach ew. nr 30 i 31 obręb 0004.</p>	<p>dz. nr ew. 30 i 31, obręb 0004</p>	<p>6MN2 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 2. Funkcje towarzyszące przeznaczaniu podstawowemu: usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.</p>		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
25	13-08-2010	Aneta Zielińska- Chojczak, Robert Chojczak	Poparcie dla ustaleń projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 10MN3 i 12MN2		12MN2 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 2. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową. 10MN3 - 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. 2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.					uwaga bez rozpatrzenia
26	13-08-2010	Mirosław i Hanna Sekuna	Prośba o zmianę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,5 na 0,6 dla działki nr ew. 521, obręb 0004.	dz. nr ew. 521, obręb 0004	TU/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej; 2) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych) i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² . 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.		X			
27	13-08-2010	Grzegorz Lapiński	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek graniczących z działką o nr ew. 884, obręb 0004 z usług uciążliwych na nieuciążliwe	dz. nr ew. 884 obręb 0004	SU/MN4 - 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej; 2) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych) i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² . 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.		X			zapisy dla danego terenu mówią o dopuszczeniu jedynie usług nieuciążliwych

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru „Łomianek Centrum”, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w uchwale w sprawie uchwalenia planu, w tym w części graficznej, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Łomianki zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego:

- 1) przebudowę istniejących dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych;
- 2) budowa nowoprojektowanych dróg dojazdowych w formie ciągów pieszojezdnym oraz ciągów pieszych;
- 3) realizację parkingu ogólnodostępnego.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. przystanki i inne urządzenia transportu zbiorowego oraz w infrastrukturze drogowej: chodniki, zieleńce, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) budowę kanalizacji deszczowej;
- 4) przebudowę istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
2. finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - 1) dotacji unijnych,
 - 2) dotacji z funduszy krajowych,

- 3) innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek),
3. udziału inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Realizacji inwestycji, ich planowanie, przygotowanie i koordynacja będzie odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy branżowe oraz Prawo zamówień publicznych. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/...../2010
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2010 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Łomiankach ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XII/69/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. zmienionej w części uchwałą Nr XII/168/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 listopada 2004 r.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), dostosowany do ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 marca 2010 r. do 12 kwietnia 2010 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 23 marca 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” rozwiązaniami.

W terminie do dnia 26 kwietnia 2010 r. na ręce Burmistrza Łomianek do wykładanego projektu planu wpłynęło 47 uwag od 27 podmiotów.

W dniu 17 maja 2010 r. Burmistrz Łomianek wydał Zarządzenie nr RAG.0151-47/2010 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”.

Rozpatrując uwagi Burmistrz Łomianek: 12 uwag uwzględnił, 17 uwag zostało uwzględnionych w części, pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Wprowadzone, w wyniku rozpatrzenia uwag zmiany spowodowały konieczność powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” w terminie od 2 do 30 lipca 2010 r. W trakcie trwania drugiego wyłożenia w dniu 14 lipca 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” rozwiązaniami.

W terminie do 13 sierpnia 2010 r. na ręce Burmistrza Łomianek wpłynęło 12 uwag od 8 podmiotów.

W dniu 1 września 2010 r. Burmistrz Łomianek wydał Zarządzenie nr RAG.051-94/2010 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”.

Rozpatrując uwagi Burmistrz Łomianek: 2 uwagi uwzględnił, pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Reasumując po drugim wyłożeniu projektu planu pozostało w części lub w całości nieuwzględnionych 7 uwag oraz 3 uwagi zostały bez rozpatrzenia gdyż nie dotyczyły ustaleń planu.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Łomiankach podejmuje również:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisami art. 17 pkt 14) ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje wykaz uwag dotyczących projektu planu, które zostały nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo przez Burmistrza Łomianek.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

BURMISTRZ
Władysław Sztybelowski