

-Projekt uchwały -
UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa
Leśna – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębach ewidencyjnych 0023 i 0022 obejmujący obszar o powierzchni 67,5 ha, którego granica przebiega następująco: północno-wschodnią granicą działki 1/16, obręb ew. 4.0022, do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 138, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 138 w kierunku południowo-zachodnim, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 138, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 139/16, obręb ew. 4.0022 w kierunku wschodnim, południowo-wschodnią granicą działek nr ew. 139/16, 139/17 obręb ew. 4.0022, północną granicą działki nr ew. 152/9, ew. ew. 4.0022, do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2 przez działkę nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działek nr ew. 235/2, 235/1, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnimi granicami działek o nr ew. 210, 211, 216, 217, 218, 219, obręb ew. 4.0022, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 289, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działek nr ew. 289, 293, 296, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 296, obręb ew. 4.0022, przez działkę nr ew. 299/1 obręb ew. 4.0022, do północno-zachodniego wierzchołka działki 307/2, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 497 obręb ew. 4.0022, do przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, północno-zachodnią granicą działek nr ew. 473/4, 473/1, 473/4, 473/3 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 293/1, 293/3, 293/4, 293/3, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 293/3, obręb ew. 4.0023, przez działkę 215/9, obręb ew. 4.0023 do południowo-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 145/4, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 145/4, 145/3, 10/31, obręb ew. 4.0023, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 10/31, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 10/30 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 10/25, 10/23, 10/22, 10/24, 10/19, 10/5, 10/13 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 95 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 6/2 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 4/28, 4/26, 4/24, 4/29, 3/22, 3/21, 3/20, 3/19, 3/73, 3/70, 3/71 obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 3/14, 580, 1/2, 1/3 obręb ew. 4.0023 oraz działek nr ew. 2/4, 2/3, 2/4 obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 1/16 obręb ew. 4.0022.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach(stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 15°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dach stromy** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu wydzielony geodezyjnie, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) **ogrodzenie trwale związane z gruntem** - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 7) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 8) **OZE** – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 9) **PKOB** – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 10) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 12) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki budowlanej zajęta przez obiekty budowlane lub trwale

- przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza wegetacja roślin na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 13) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 14) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 15) **przeznaczenie terenu**- rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
 - 16) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
 - 17) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 18) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
 - 19) **uchwała** – niniejszą uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 20) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
 - 21) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
 - 22) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;

- 23) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 24) **zabudowa istniejąca** – zabudowa zrealizowana zgodnie z przepisami, jak również zabudowa będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia lub zabudowa dla której istnieje ostateczna decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;
- 25) **zabudowa na działkach z gruntami leśnymi** – nieruchomość z gruntami leśnymi, na której dopuszczono zabudowę na warunkach określonych planem;
- 26) **zabudowa sakralna i obsługi kultu religijnego** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 27) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi- wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 28) **zabudowa usług publicznych** - budynek lub zespół budynków gdzie świadczone są usługi nieuciążliwe, będących w rozumieniu PKOB: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
 - a) granica stref ochrony pomników przyrody,
 - b) obiekty dziedzictwa kulturowego:
 - kapliczki wraz ze strefą ochrony,
 - budynki.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNZL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntami leśnymi,
- 3) U – tereny zabudowy usługowej,
- 4) Up – tereny zabudowy usług publicznych,
- 5) Sk – teren zabudowy sakralnej i obsługi kultu religijnego,
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej,
- 7) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- 8) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 9) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami od U1 do U4, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługową, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej oraz sąsiednia działka budowlana znajduje się na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę usługową (tereny oznaczone symbolami U1, U2, U3, U4),
 - b) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych – według przepisów § 10;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyjątkiem:
 - ogrodzeń od strony drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej KDGP oraz drogi do obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi KDGP oznaczonej symbolem KDD1,
 - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem podstawowym:
 - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
 - b) której intensywność jest równa lub większa niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - c) której forma i geometria dachu jest inna niż ustalona planem - przy przebudowie i rozbudowie (w tym nadbudowie), dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - d) której wysokość jest większa niż ustalona planem – dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych parametrów ustalonych planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia ustalonego planem - dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

- 4) przez parametry, o których mowa w pkt 2 i 3, rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość budynków, formę i geometrię dachu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%, przy czym dla ogrodzeń od strony dróg oznaczonych symbolami **KDGP** i **KDD1** dopuszcza się ogrodzenia pełne;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

§ 10. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U4**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U4**:
 - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - na niezabudowanych nieruchomościach,
 - na ogrodzeniach od strony dróg publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe o standardowych gabarytach:
 - billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 18 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
 - billboard 36 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
 - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - neonu,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,

- b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
- a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
 - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące wymagania:
 - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
 - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące wymagania:
 - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m,
 - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie - RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej - niedopuszczalne jest stosowanie powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich - bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) - z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla terenów oznaczonych **U1, U2, U3, U4** dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 6 i 7;

- 2) ze względu na położenie fragmentu obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według przepisów § 18 ust. 4;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 lit a i b nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstąpienie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN2L, MN2, MN3, MN4, MN6, MN8** oraz od **MN10** do **MN30** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonego symbolem **Up1** i **Up2** - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **U1, U2, U3, U4, MN1, MN5, MN7, MN9** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy:

- 1) kapliczka murowana z rzeźbą, zlokalizowana przy ulicy Dolnej na wylocie ulicy Grzybowej, oznaczona na rysunku planu symbolem R01;
- 2) kapliczka murowana z figurką Matki Boskiej, zlokalizowana przy ulicy Konwaliowej 14 (w granicach posesji), oznaczona na rysunku planu symbolem R02;
- 3) kapliczka murowana z kamieniem z zawierającym napisy z 1866 r., zlokalizowana na rogu ulic Piaskowej i Kamienistej, oznaczona na rysunku planu symbolem R03;
- 4) willa murowana (Dom Czerwińskich) z 1 poł. XX w., zlokalizowana przy ulicy Słonecznej 3, oznaczona na rysunku planu symbolem N01;
- 5) willa drewniana (Dom Peczyńskich) z lat 30-tych XX w., zlokalizowana przy ulicy Słonecznej 4, oznaczona na rysunku planu symbolem N02.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektami dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia obiektów; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektami chronionymi, które przesłonią widok na obiekty z przestrzeni publicznie dostępnej, w szczególności tablic i urządzeń reklamowych;

- 3) nakaz zabezpieczenia obiektów przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i ogrodzeń.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie gabarytów budynku zabytkowego przy czym:
 - a) dopuszcza się termomodernizację pod warunkiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - b) dopuszcza się rozbudowę polegającą na dobudowaniu od strony elewacji ogrodowej lub elewacji bocznych nowej bryły do budynku zabytkowego przy czym bryła budynku zabytkowego powinna wyodrębnić się z bryły budynku po rozbudowie;
- 2) nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej i elewacjach bocznych zabytkowego budynku; przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 3) nakazuje się zachowanie formy, kształtu i wyglądu dachu; dopuszcza się termomodernizację pod warunkiem odtworzenia pierwotnego kształtu dachu i zastosowania do konstrukcji i pokrycia materiałów pierwotnie użytych lub ich współczesnych odpowiedników; dopuszcza się okna połaciowe.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) teren oznaczony symbolem **KDL** oraz tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD30** - drogi publiczne;
- 2) teren oznaczony symbolem **ZP** - teren zieleni urządzonej parkowej.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenu jednej ulicy nakazuje się stosować:
 - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
 - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) jednolity typ: oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
 - d) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 2) na terenach tworzących przestrzeń publiczną zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono pomnik przyrody - aleja dębów szypułkowych - *Quercus robur* - (27 sztuk).

2. Ustala się strefę ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 1 oraz strefę ochrony pomnika przyrody – alei lipowej (45 sztuk) położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.

3. Na rysunku planu oznaczono granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

4. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

5. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 2-4 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,

- b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDGP** - jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Wiślaną (poza granicami planu) oraz węzła z ulicą Brukową (poza granicami planu);
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** (ul. Akacjowa) – jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności i służy do obsługi ruchu lokalnego obszaru planu;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD30**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego drogi publicznej jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami **MN** i **MNZL**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami **U1**, **U2**, **U3**, **U4**) – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca,
 - dla zabudowy usług publicznych (tereny oznaczone **Up1**, **Up2**) – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - dla zabudowy sakralnej i obsługi kultu religijnego (teren oznaczony **Sk**) – 1,2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce do parkowania dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,

- e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
- f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m - miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 10

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

§ 18. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przewidziane są:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP, KDL** oraz od **KDD1** do **KDD30**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

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

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w odniesieniu do indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) dopuszcza się realizację wyłącznie jako:
 - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

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

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych, technologii lub paliw, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;

- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w granicach terenu znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, istniejąca zabudowa usługowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 20 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - dopuszcza się dachy płaskie;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 20 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w granicach terenu znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 pkt 3, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD10** (ulicy Dolnej), dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9,0 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - zakaz różnicowania formy i kolorystyki dachów w ramach zespołów zabudowy szeregowej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,1, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD10** (ulicy Dolnej), dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 20 m,
 - c) dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110° dla:
 - nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD10** (ulicy Dolnej),
 - nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD11** (ulicy Długiej);
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 2, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa (istniejąca),
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego:
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub bliźniaczą dopuszcza się na działkach budowlanych nie mniejszych niż w 600 m²;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 10,0 m
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy strome,
 - zakaz różnicowania formy i kolorystyki dachów w ramach zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m,

c) dla nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD11** (ulicy Długiej), dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

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

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza; na działkach budowlanych nie mniejszych niż 1000 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m,

c) dla nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD11** (ulicy Długiej), dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

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

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD11** (ulicy Długiej), dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 pkt 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 2**,
 - b) część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD13** i **KDD16** (ulicy Długiej i ulicy Rataja), dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

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

- dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
 - 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 271 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 pkt 5, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 3,
 - b) część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na nieruchomości o nr ewidencyjnym 283 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 pkt 4, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach z gruntami leśnymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 11,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 5,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 65%; dopuszcza się w bilansie udziału powierzchni biologicznie czynnej uwzględnienie powierzchni lasów i gruntów leśnych istniejących na działce budowlanej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na gruntach leśnych nie wyłączonych z produkcji leśnej należy zachować drzewostan i leśny charakter runa.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 12,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 12,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca zabudowa sakralna i obsługi kultu religijnego;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynku kościoła i dzwonnicy – 25,0 m,
 - dla pozostałych budynków - 9,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych,
 - dla budynku kościoła – dowolna,
 - dla pozostałych budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%, przy czym wskaźnik dotyczy części działki budowlanej nie zajętej przez boiska sportowe;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie; w przypadku rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25 ° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%, przy czym wskaźnik dotyczy części działki budowlanej nie zajętej przez boiska sportowe;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej parkowej – park osiedlowy z placem zabaw i urządzeniami sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu :
 - Sekcja P – edukacja (z wyłączeniem edukacji powszechnej),
 - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%, przy czym wskaźnik dotyczy części działki budowlanej nie zajętej przez boiska sportowe;

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – ulica **Kolejowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 15 m do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Akacjowa**,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 13 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej; istniejąca ulica do obsługi ruchu lokalnego z terenów zlokalizowanych wzdłuż ulicy **Kolejowej** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 7 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – zachodni fragment ulicy **Piaskowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Górna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Kamienista**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 1 pkt 3, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - środkowy fragment ulicy **Piaskowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 1 pkt 3, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Żwirowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD8:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - wschodni fragment ulicy **Piaskowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD9:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Wydymowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 11 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Dolna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 1 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – północny fragment ulicy **Grzybowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – zachodni fragment ulicy **Długiej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – wschodni fragment ulicy **Długiej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – północny fragment ulicy **Pionierów**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - północny fragment ulicy **Żywicznej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Rataja**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD20:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Sezamkowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD21:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Konwaliowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 1 pkt 2, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2,
 - b) na terenie znajduje się pomnik przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1, dla której ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD22:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – południowy fragment ulicy **Grzybowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 7 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD23 :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – południowy fragment ulicy **Pionierów**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD24:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – środkowy fragment ulicy **Żywicznej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD25:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Kwiatowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD26:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - południowy fragment ulicy **Żywicznej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD27:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Partyzantów**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 16 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się pomnik przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1**, dla której ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD28:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Kalinowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 9 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD29:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Kwiatowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja dębów szypułkowych (27 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

§ 89. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD30**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Słoneczna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

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

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 91. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK

Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

RADCA PRAWNY
Mariusz Kadzielski
WA-8175

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/...../2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
osiedla Dąbrowa Leśna – etap I**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I, został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXV/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap I i obejmuje obszar o powierzchni 67,5 ha co stanowi ok. 34% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/40/2015.

Według uzasadnienia do ww. uchwały celem uchwalenia planu jest *zachowanie unikatowego charakteru osiedla Dąbrowa Leśna, ochrony istniejących zadrzewień oraz historycznej parcelacji „miasta ogrodu” z jednoczesnym zapewnieniem warunków do zrównoważonego rozwoju tego fragmentu miasta.*

Dogęszczania zabudowy na działkach z gruntami leśnymi, intensyfikacja zabudowy na działkach niezabudowanych, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w postaci intensywnej zabudowy bliźniaczej dwulokalowej oraz zabudowy szeregowej, jest sprzeczne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanego dalej Studium). Następstwem intensyfikacji zabudowy jest likwidacja zachowanego drzewostanu leśnego sosnowego oraz wartościowych zadrzewień liściastych (głównie dębów, od których osiedle Dąbrowa Leśna wzięło nazwę) co jest przyczyną degradacji walorów krajobrazowych. Zabudowa bliźniacza i szeregowa, która pojawia się w miejscu domów jednorodzinnych wolnostojących (podmiejskich willi letniskowych) oraz wtórne podziały, niszczą historyczną parcelację „miasta ogrodu” o rodowodzie sięgającym 1930 roku. Sporządzenie miejscowego planu ma powstrzymać możliwość realizacji nowej zabudowy szeregowej, ograniczyć zabudowę bliźniaczą w granicach historycznego osiedla, oraz wprowadzić wskaźniki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu pozwalające ochronić wysokie walory krajobrazowe historycznego osiedla i terenów w jego sąsiedztwie.

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

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu I spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zebraniu uwag i ich rozpatrzeniu przez burmistrza. Część uwag zdaniem sporządzającego plan zasłużyła na uwzględnienie. Konieczność powtórzenia pewnych procedur oraz przeprowadzenia dodatkowych wyjaśnień dla pozostałych terenów skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 67,5 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicach dwóch obrębów ewidencyjnych – 4.0022, 4.0023. Podobnie jak cała gmina

znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a ponadto fragment obszaru znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Na uwagę zasługuje cenny drzewostan znajdujący się w granicach planu oraz bezpośrednio graniczący z obszarem opracowania. Część drzew została uznana jako pomniki przyrody i objęto je ochroną na podstawie rozporządzenia Nr 21 wojewody mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego. Są to oznaczone na rysunku planu dęby szypułkowe, *Quercus robur*, tworzące aleję (27 sztuk), zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Partyzantów. Poza granicami planu w bezpośrednim jego sąsiedztwie znajdują się lipy drobnolistne, *Tilia cordata*, (45 sztuk) tworzące aleję, zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Aleja Lip. Na rysunku planu została wyznaczona strefa ochrony od alei lip.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Należy zaznaczyć, iż na tle pozostałych obszarów gminy obszar opracowania ze względu na położenie w znacznej części na wysoczyźnie względem doliny Wisły, jest obszarem gdzie nie występuje zagrożenie powodziowe.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie terenu oraz chęć zachowania walorów przyrodniczych obszaru. Obszar osiedla Dąbrowy Leśnej ma charakterystyczny układ parcelacji dla miasta ogrodu. Ponadto urozmaicona rzeźba terenu, występowanie zarówno zwartych kompleksów jak i pojedynczych użytków leśnych oraz pojedynczych cennych drzew, stanowi ogromną wartość przyrodniczą tego obszaru. Zabudowa występująca na osiedlu Dąbrowa Leśna posiada w głównej mierze charakter zabudowy willowej – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej powierzchni zabudowy, działki o niskiej intensywności zabudowy (pomimo znacznej powierzchni zabudowy) oraz z wysokim procentowym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Wzdłuż ulicy Kolejowej, stanowiącej drogę serwisową drogi krajowej S7, wykształcił się pas zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych).

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

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

Wskaźniki zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m²/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%) w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/40%).

Zasady zagospodarowania:

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

Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub dla niektórych terenów zarówno pod zabudowę w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. Dla dwóch terenów (MN10, MN13) jako przeznaczenie podstawowe zadekretowano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym. Dla terenu MN5 jako przeznaczenie uzupełniające ustalono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy tego typu. Tereny zabudowy usługowej zajmują około 3,7 ha i zlokalizowane są głównie w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Kolejowej. Przeznaczeniem podstawowym dla tych terenów są usługi nieuciążliwe. W ramach zabudowy usługowej wyróżniono również dwa tereny zabudowy usługowej - usług publicznych. Ponadto na uwagę zasługuje teren zabudowy sakralnej i obsługi kultu religijnego zlokalizowany przy ul. Długiej oraz teren zieleni urządzonej parkowej ma rogu ulicy Akacyjowej i Partyzantów. Przy ul. Dolnej róg ul. Grzybowej ze względu na istniejące grunty leśne teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która może być realizowana na określonych liniach zabudowy fragmentach nieruchomości. Pozostała część nieruchomości pozostanie gruntami leśnymi bez prawa zabudowy.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekty dziedzictwa kulturowego gminy, na które składają się dwie grupy obiektów - kapliczki i budynki. Oznaczono położenie kapliczek i wokół nich wyznaczono strefy ochrony. Kapliczki zlokalizowane są: przy ul. Dolnej na wylocie ul. Grzybowej (kapliczka murowana z rzeźbą), przy ul. Konwaliowej 14 (w granicach posesji – kapliczka murowana) oraz na rogu ul. Piaskowej i ul. Kamienistej (kapliczka murowana z kamieniem na którym widnieje napis z 1866 r). Ponadto ochroną objęto dwa budynki zlokalizowane przy ul. Słonecznej (ul. Słoneczna 3 – willa murowana - Dom Czerwińskich, 1 poł. XX w.; ul. Słoneczna 4 – willa drewniana - Dom Pecyńskich, lata 30. XX w.).

Układ komunikacyjny obszaru tworzą następujące drogi publiczne: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego ul. Kolejowa, droga klasy lokalnej – ul. Akacyjowa, drogi klasy dojazdowej – pozostałe drogi wyznaczone na rysunku planu. Łączny udział terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi 12,6% powierzchni planu.

W planie etap I zachowano historyczny układ komunikacyjny obszaru. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, że obecny stan jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Konieczna jest jedynie modernizacja pasów drogowych poszczególnych dróg publicznych. Mając na uwadze historyczny rodowód „miasta ogrodu” oraz relatywnie niewielki ruch samochodowy w częściach osiedla z zachowaną historyczną parcelacją, plan dopuszcza aby drogi o szerokości poniżej 8 m były realizowane jako ciągi pieszo-jezdne z zielenią towarzyszącą w pasie drogowym.

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

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

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 353, z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 29 maja 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 29 czerwca 2015 r., wpłynęło 20 wniosków. Żaden z wniosków od osób fizycznych nie dotyczył obszaru planu etapu I. Po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu wpłynęły trzy wnioski z czego dwa dotyczyły poszerzenia ul. Grzybowej i wyznaczenia drogi publicznej, jako dojazdu do działki nr ew. 198, obręb ew. 4.0022. Wnioski te pomimo, iż wpłynęły po terminie zostały przeanalizowane lecz nie zostały uwzględnione. Ustalenia planu dają możliwość wyznaczania dojazdów, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu przy spełnieniu określonych wymagań w związku z czym nie wyznaczono liniami rozgraniczającymi drogi publicznej na wskazanym we wniosku odcinku.

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

Również 8 czerwca 2015r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru osiedla Dąbrowa Leśna. Spośród nadesłanych wniosków większość dotyczyła obszarów etapu II, III i dotyczyła zlokalizowanej w granicach planu infrastruktury.

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

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

Następnie projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Większość nadesłanych opinii i uzgodnień dotyczyła etapu II i III planu dla obszaru osiedla Dąbrowa Leśna. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Ponadto powtórnie wystąpiono o uzgodnienie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ) oraz o opinię do Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” S.A. (PERN S.A.). Ponowne uzgodnienie i opinia do MWKZ i PERN S.A. dotyczyły obszarów oznaczonych jako etap II i etap III planu. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez 13 organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów leśnych Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Na podstawie otrzymanej

decyzji w granicach etapu I dokonano zmiany przeznaczenia gruntów leśnych zlokalizowanych na działce o nr ew. 272, obręb ew. 4.0023 przeznaczonych pod teren zieleni urządzonej parkowej. Grunty leśne o powierzchni 149 m² znajdujące się na działce o nr ew. 273, nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych lub zadrzewionych. Jednak w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na działce o nr ew. 272, te na działce o nr ew. 273 (149 m²) nie spełniają już warunku powierzchni 0,1 ha aby można było zaliczyć je do lasów zgodnie z przepisami ustawy o lasach w związku z czym nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Pozostała treść decyzji dotyczyła gruntów leśnych położonych w granicach obszarów kolejnych etapów planu.

W dniach od 20 marca do 10 kwietnia 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 23 marca 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Podczas dyskusji zostały złożone uwagi jednak żadna nie dotyczyła obszaru planu etap I.

W wyznaczonym terminie, od 20 marca 2017 r. do 24 lutego 28 kwietnia 2017r. do projektu planu wpłynęło 90 uwag. Część z nich dotyczyła ustaleń ogólnych planu, a reszta nieruchomości położonych w granicach poszczególnych etapów.

Do etapu I zostało złożonych 12 uwag, z których kilka mimo, iż zostały w nich wskazane konkretne nieruchomości (działki zlokalizowane na terenie MN12) czy też tereny, dotyczyły ustaleń ogólnych planu. Ogólne uwagi, wynikały przede wszystkim z błędnej interpretacji przepisów planu. Osoby składające uwagi postulowały aby wprowadzić zapis, że zasady scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych dotyczą tylko i wyłącznie działek wydzielanych po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a działki nie spełniające tych kryteriów powstałe przed obowiązywaniem planu, mogą być zagospodarowane zgodnie z parametrami ustalonymi planem. Uwagi te zostały nieuwzględnione, ponieważ kwestie tego, że prawo nie działa wstecz regulują nadrzędne przepisy odrębne. Zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej niedopuszczalne jest powtarzanie w prawie niższego rzędu przepisów wyższego rzędu. Przepis planu jasno wskazuje, że ustalenie reguluje kwestie przyszłych podziałów działek. Parametry działek nie są ustalane w planie na potrzeby wydawania pozwoleń na budowę ale na potrzeby wydawania zgód na podział nieruchomości. Każda działka przeznaczona w planie pod zabudowę może być zagospodarowana, jeżeli uwzględnia określone planem wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisy odrębne.

Jedna uwaga dotyczyła braku utwardzenia ul. Piaskowej oraz stanowiła propozycję lokalizacji ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż ul. Kolejowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ dotyczy kwestii wykraczających poza dopuszczony przepisami zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 ust. 2 i 3. Decyzja o rodzaju nawierzchni zapada na etapie przygotowywania dokumentacji projektowej budowy drogi. Urządzenia ochrony przed hałasem są elementem pasa drogowego i ich lokalizacja oraz realizacja nie mieści się w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Częściowo również nie uwzględniono uwagi dotyczącej uznania za obiekty dziedzictwa kulturowego i objęcia ochroną wyszczególnionych budynków zabytkowych, zlokalizowanych na obszarze etapu I planu. Ochroną zostały objęte dwa budynki przy ul. Słonecznej nr 3 i nr 4. Nie uwzględniono objęcia ochroną obiektów zlokalizowanych przy ul. Akacjowej nr 18, ul. Pionierów nr 22 oraz nr 27, ul. Grzybowej 5, ul. Piaskowej 4 i ul. Sosnowej 16, ponieważ niezbędna jest głębsza analiza wartości zabytkowych wskazanych obiektów w celu określenia zasad ochrony. Pozostałe budynki wskazane do objęcia ochroną zlokalizowane są w obszarach etapu II i III planu. Uwzględnione zostały postulaty objęcia ochroną alei drzew w pasie drogowym ul. Partyzantów oraz Alei Lip. Wokół pomników przyrody, w promieniu 15 m zostały wyznaczone strefy ochrony, dla których obowiązują

przepisy rozporządzenia Nr 21 wojewody mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego. Uwaga zawierała ponadto postulat objęcia ochroną małej architektury w postaci kapliczek jako obiektów dziedzictwa kulturowego gminy Łomianki, stanowiących element dekoracji publicznej przestrzeni miejskiej.

Jedną z uwag dotyczyła ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 600-700m² dla terenu oznaczonego w planie symbolem MN22 (MN42 w wersji wyłożonej do publicznego wglądu). Uwaga została nieuwzględniona. Minimalna powierzchnia została ustalona na poziomie 1500m², zgodnie ze stanem istniejącym i bez naruszenia postanowień studium.

W uwadze dotyczącej działki nr ew. 45, obręb ew. 4.0022 (teren MN5) stwierdzono, że ustalenia planu nie dają możliwości rozbudowy istniejących na działce budynków. Uwaga została nieuwzględniona, gdyż po przeanalizowaniu parametrów działki, istniejącej zabudowy i wskaźników ustalonych planem stwierdzono, że istnieje możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy na powyższej działce.

Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej działki nr ew. 158, obręb 4.0022. Składający uwagę wnioskowali o wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z działką sąsiednią, na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m oraz wprowadzenie zapisów umożliwiających scalanie i podział nieruchomości nie spełniających normatywu szerokości frontu działki. Z przepisów nadrzędnych (ustawa Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi) wynikają zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach węższych niż 16 m, w związku z powyższym niedopuszczalne jest aby akt prawa miejscowego regulował kwestie ustalone w przepisach wyższej rangi. Procedura scalania i podziału nie jest procedurą obowiązkową. Jedną nieruchomości, obszar inwestycji może stanowić kilka działek, bez konieczności ich scalania i ponownego podziału.

Uwzględniono częściowo uwagę dotyczącą nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Pionierów róg ul. Kwiatowej. Zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Pionierów, od której zlokalizowana jest część usługowa budynku z 6,0 do 4,0 m względem linii rozgraniczającej teren MN25 (MN45 w wersji wyłożonej do publicznego wglądu) i ul. Pionierów.

Częściowo została uwzględniona uwaga dotycząca ustaleń dla terenu MN13 (MN32 w wersji wyłożonej do publicznego wglądu). Zmieniona została maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na 10 m zgodnie z uwagą, dokonano zmiany formy dachu i ukształtowania połączeń dachowych na dachy strome (zgodnie z definicją zawartą w planie kąt nachylenia od 25° do 45°) wnioskowano o kąt od 20° do 45°. Nie uwzględniono części uwagi dotyczącej ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 154 m². Określona w uwadze powierzchnia działki wynika z wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku istniejącej zabudowy, jak również realizowanej na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor może dokonywać podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu, w związku z powyższym nieuwzględnienie tej części uwagi nie będzie miało negatywnych skutków dla inwestora.

Burmistrz częściowo nie uwzględnił uwag dotyczących ustaleń ogólnych planu stanowiących subiektywną ocenę składającego uwagę, dotyczących zbyt szczegółowego precyzowania dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych, zbyt wąskiej palety barw dla elewacji budynków, niezrozumiałego zakazu malowania blachy ocynkowanej, uporządkowania linii zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na działkach zalesionych. Ponadto nie uwzględniono uwagi sugerującej błąd w ustalaniu różnych wartości minimalnych powierzchni działek powstałych w wyniku scalenia i podziału

nieruchomości oraz w wyniku samego podziału. Ustalenie różnych wartości nie stanowi błędu sporządzającego plan lecz wynika z faktu, że wielkość działek w procedurze scalenia i podziału jest regulowana postanowieniami studium i jest obowiązkowym ustaleniem planu, natomiast określenie powierzchni nowotworzonych działek budowlanych w wyniku podziału nieruchomości jest nieobligatoryjnym ustaleniem planu i Studium tego parametru nie dotyczy. W zależności od analizy stanu istniejącego sporządzający plan uznał, iż pożądane jest wprowadzenie takiego parametru dla niektórych kwartałów zabudowy. Ostatecznie ten parametr pozostał w ustaleniach dla terenów, gdzie istnieją jakiegokolwiek niezabudowane nieruchomości o powierzchni pozwalającej wydzielić więcej niż jedna działkę budowlaną, której powierzchnia nie będzie istotnie odbiegać od standardu stanu istniejącego. W takim przypadku minimalna powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej ustalano kierując się średnią powierzchnią działek kwartału zabudowy lub powierzchnią działek, które przeważają w kwartale.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej parametrów działek powstałych w procedurze scalenia i podziału nieruchomości, ponieważ wprowadzenie zmian zgodnie z uwagą naruszałoby ustalenia studium. Uwaga dotyczyła wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami MN i wносиła o ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 700-800 na wszystkich terenach. Ponadto parametr ten jest ustalany dla poszczególnych terenów w zależności od potrzeb wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania danego terenu.

Bez rozpatrzenia pozostały uwagi nie zawierające konkretnych postulatów, między innymi dotyczące wyznaczenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych niezgodnych z ideą miasta ogrodu, bez wskazania proponowanych wielkości działek. Ponadto uwagi pozostawione bez rozpatrzenia zawierały wątpliwości dotyczące przeznaczenia na konkretnych terenach bez sugestii innego przeznaczenia. Do tej grupy uwag zaliczono również uwagi nie dotyczące ustaleń planu.

Uwzględniono częściowo uwagę dotyczącą nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Pionierów róg ul. Kwiatowej. Zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Pionierów, od której zlokalizowana jest część usługowa budynku z 6,0 do 4,0 m względem linii rozgraniczającej teren MN25 (MN45 w wersji wyłożonej do publicznego wglądu) i ul. Pionierów.

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

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów

miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

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


NACZELNIK
Wydziału Łowiectwa i Przemysłu Leśnego
mgr inż. Derota Gadomska

Załączniki nr 2 do uchwały
 Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
 z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 marca do 10 kwietnia 2017 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 28 kwietnia 2017 r., złożonych zostało 19 uwag, które dotyczyły **etapu I** oraz ogólnych ustaleń planu.

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi *	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						7	8	7	8	
1	12.04.2017	*	Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (zmnieszyć 1-2 m) od strony dróg publicznych w celu dopuszczenia rozbudowy budynku przychodni weterynaryjnej.	Dz. nr ew. 173/1 obręb 0023	MN25 - przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	7	8	7	8	
2	27.04.2017	*	1. Brak zapisu dopuszczającego lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki lub w granicy z działką sąsiednią, na działkach węższych niż 16m. Dodac do §8 następujący zapis: "b) której część zlokalizowana jest w odległości równej lub mniejszej niż 1,5m od sąsiedniej działki budowlanej - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach	Dz. nr ew. 158, obręb 0022			X			Częściowo uwzględniona – zmniejszona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 do 4 m od strony ul. Pionierów

Załączniki nr 3 do uchwały

Nr Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), zadania własne gminy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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