

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, zmienioną Uchwałą Nr XXV/311/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania, o którym mowa w ust. 2, nie narusza 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 południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 40,33 ha, którego granica przebiega: południowo-zachodnimi granicami działek 3/4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13/2, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 30, 31, 32/2, 713, 36, 708, 42/1, 533, 43, obręb ew. 4.0001, południowo-wschodnią granicą działki 43 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnimi granicami działek 45/3, 45/4, 45/5, 60/3, 64/5 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 64/5 i 215 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 222/1 obręb ew. 4.0001 do zachodniego narożnika działki 224/1 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 222/1 obręb ew. 4.0001, północną granicą działki 264 obręb ew. 4.0001, zachodnią granicą działki 240 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 110, 709, 692, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, obręb ew. 5.0010, wschodnią granicą działki 701 obręb ew. 5.0010, południowymi granicami działek 704, 706/2 obręb ew. 5.0010, zachodnią a następnie południową granicą działki 707 obręb ew. 5.0010, wzdłuż granicy administracyjnej Gminy z m. st. Warszawa do południowo-wschodniej granicy działki 545/11 obręb ew. 4.0001, dalej granica biegnie przedłużeniem w kierunku północno-wschodnim przez działkę 545/10 obręb ew. 4.0001 do południowo-zachodniej granicy działki 352 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnią granicą działki 352 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią i północną granicą działki 545/11, dalej północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 oraz jej przedłużeniem do północno-zachodniego wierzchołka działki 141 obręb ew. 4.0001,

południowo-zachodnią granicą działki 540/1 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 540/2 obręb ew. 4.0001 do przecięcia z południową granicą działki 133 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 do granicy z działką 1 obręb ew. 4.0001, następnie południowo-wschodnią granicą działki 1 obręb ew. 4.0001 do zachodniego wierzchołka 3/4 obręb ew. 4.0001.

§ 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. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 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 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, 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 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu 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 w szczególności 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 zewnętrznych, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc parkingowych, 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 w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 7) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości

nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;

- 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) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów 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;
- 13) **powierzchnia utwardzona** – powierzchnia działki budowlanej zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 14) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojść, 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;
- 15) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 16) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu 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 min. 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) **tereny zieleni w chronionym krajobrazie** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogeniczných), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie;
- 20) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;

- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 24) **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;
- 25) **zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 26) **zabudowa istniejąca** – zabudowa istniejąca zrealizowana zgodnie z przepisami, lub będąca w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;
- 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 edukacji powszechnej** – zabudowa przedszkoli, szkół podstawowych, szkół średnich - gdzie realizowany jest obowiązek szkolny; w szczególności nie są to przedszkola lub szkoły: muzyczne, taneczne, plastyczne, językowe, zawodowe itp.;

- 29) **zabudowa usług publicznych** - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu PKOB: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami usług edukacji, 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 planu wynika inaczej;
- 30) **zabudowa zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkiem zbiorowego zamieszkania lub budynkiem instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwa dla ludzi starszych, niepełnosprawnych, itp. wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) obiekty dziedzictwa kulturowego gminy objęte ochroną ustaleniami planu:
 - a) obiekt dziedzictwa kulturowego wraz ze strefą ochronną,
 - b) budynek zabytkowy nieprzebudowany,
 - c) budynek zabytkowy przebudowany;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
 - c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV,
 - d) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MZUZ - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 4) U - tereny zabudowy usługowej;
- 5) Up - teren zabudowy usług publicznych;
- 6) SK - teren zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;
- 7) ZD - teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 8) ZNZZ - tereny zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) ZRZZ - tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) WP - teren wału przeciwpowodziowego;
- 11) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) CP - teren publicznego ciągu pieszego;
- 14) KP - tereny placów publicznych;

15) E - urządzenia infrastruktury technicznej - energetyka.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15**, 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;
 - 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 pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 5 m – dla wolnostojących urządzeń grupujących szyldy,
 - c) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć;

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

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:
 - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) zgodnie z 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 podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów zagospodarowania terenu;
- 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 zabudowy, geometrię dachów.

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

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetonowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2m x 6m.

§ 10.1. Zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na terenach oznaczonych symbolami: od **MN1** do **MN22**, **MW**, **MZUZ**, **Up**, **SK**, **ZD**, od **ZNZZ1** do **ZNZZ3**, **ZRZZ1**, **ZRZZ2**, **KDL**, od **KDD1** do **KDD18**, od **KP1** do **KP4**, **CP**, **E**.

2. Warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) na niezabudowanych nieruchomościach,
 - b) na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - c) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - b) billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,

3. Warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, dopuszcza się umieszczenie:
 - a) jednego szyldu na ogrodzeniu,
 - b) jednego szyldu na elewacji budynku w poziomie parteru,
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, dopuszcza się dla każdego podmiotu gospodarczego:
 - a) umieszczenie jednego szyldu na budynku
 - b) umieszczenie jednego szyldu, w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy;
- 3) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
- 4) 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:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - a) tablicy,

- b) liter przestrzennych lub kasetonu,
- c) neonu;
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy lub kasetonu;

5. Gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku – łączna powierzchnia szyldów lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
- 2) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość nie więcej niż 0,25 m;
 - b) szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - c) 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;
- 3) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość włącznie z podporami:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN 25 oraz MW - nie więcej niż 2,5 m,
 - dla pozostałych terenów – 5m,
 - b) szerokość:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN 25 oraz MW nie więcej niż 1,2 m,
 - dla pozostałych terenów – 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, 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 niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**, **MZUZ** 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 i szeregowej 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) 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;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 3) 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 ustaleń § 19 ust.6 i 7;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 19 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
 - a) zakazuje się sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywoplotu na terenach oznaczonych symbolami **ZNZZ1, ZNZZ2, ZNZZ3, ZRZZ1, ZRZZ2**,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN13** od strony terenów oznaczonych symbolami **ZNZZ1, ZNZZ3, ZRZZ1, ZRZZ2** nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, U15** i **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **Up** lub **SK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MZUZ** – jak dla terenów zamieszkania zbiorowego;
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- e) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN11, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną obiekty, wyszczególnione w tabeli:

l.p	opis, datowanie	adres	oznaczenie
1	miejsce pamięci upamiętniające Polaków rozstrzelanych przez hitlerowców w latach 1939-1942 w postaci kamienia z czerwonego marmuru	Parkowa	R01
2	krzyż upamiętniający powódź z I poł. XX w. – metalowy na murowanym postumencie	Warszawska 66 i 68B	R02
3	Figura Jezusa Chrystusa przy przed kościołem p.w. Marceliny Darowskiej – figura z brązu na granitowym postumencie	Jana III Sobieskiego	R03
4	kapliczka z figurą Matki Boskiej z 1947 r. – murowana	11 Listopada 24	R04
5	kapliczka, murowana wraz z kopcem ziemnym, z ogrodzeniem i zielenią towarzyszącą,	róg Wałowej i 11 Listopada	R05
6	kapliczka na terenie oznaczonym MZUZ – murowana,	Kolejowa	R06
7	Willa „Poranek”, murowana, I poł. XX w.	Przechodnia 4	N01
8	Dom Stypułkowskich, drewniany, lata 30 XX w.	Parkowa 12	N02
9	Dom Sinicynów, lata 30 XX w.	Czarneckiego 10	N03
10	Dom Włodzimierza i Marii Wojtowiczów, murowany w stylu funkcjonalizmu, 1932 r.,	Czarneckiego 1	N04
11	Dom Stanisława Wojtowicza, murowany w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Parkowa 16	N05
12	Willa Billerów, murowana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Kościuszki 10	N06
13	Kamienica „Stachurka” Wasilewskich, murowana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Kościuszki 5	N07
14	Dom Świerczewskich (Willa „Wrzos”), drewniana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Poniatowskiego 4	N08
15	Willa „Borysówka”, murowana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Przyłuskiego 33	N09
16	Dom Langnerów, murowany, lata 30 XX w., przebudowany	Przyłuskiego 23	Np01
17	Dom Grzegorzyczków, murowany, lata 30 XX w., przebudowany	Przyłuskiego 27A	Np02
18	Willa „Kaczka” drewniana, I poł. XX w. przebudowana	Przyłuskiego 29	Np03
19	Dom Łopuskich, murowany, lata 30 XX w., przebudowany	Poniatowskiego 6,	Np04
20	Willa „Zosi Janki” Borkowskich, willa letniskowa drewniana, lata 30 XX w., przebudowana	Poniatowskiego 18	Np05

2. Dla obiektów, wyszczególnionych w tabeli na pozycjach od 1 do 6 i oznaczonych

na rysunku planu symbolami od R01 do R06 wyznacza się strefy ochrony obiektów o granicach określonych na rysunku planu oraz określa się następujące zasady ochrony obowiązujące w tych strefach:

- 1) zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektami dziedzictwa kulturowego; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakazuje się lokalizacji na i nad ziemią budowli, urządzeń i zagospodarowania terenu, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakazuje się zabezpieczenia obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

3. Dla obiektów, wyszczególnionych w tabeli na pozycjach od 7 do 15 i oznaczonych na rysunku planu symbolami od N01 do N09 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) dopuszcza się rozbudowę do wskaźników ustalonych planem, przy czym bryła budynku zabytkowego powinna wyodrębnić się z bryły budynku po rozbudowie;
- 2) w przypadku rozbudowy nakazuje się zachowanie cech architektonicznych zabytkowego budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak: bryła (wysokość i szerokości elewacji), podział i dekoracyjne elementy elewacji, kształt dachu - oryginalny kąt nachylenia połaci dachowej, przy czym dopuszcza się:
 - a) termomodernizację elewacji zabytkowego budynku;
 - b) termomodernizację dachu warstwą do 50 cm w stosunku do pierwotnego położenia połaci dachowej pod warunkiem zachowania pierwotnego kształtu dachu;
- 3) nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej i elewacjach bocznych zabytkowego budynku a w przypadku narożnych działek budowlanych – w elewacjach narożnych;
- 4) nakazuje się zachowanie płaskiego dachu (stropodachu) w budynkach zrealizowanych w stylu funkcjonalizmu;

4. Dla obiektów, wyszczególnionych w tabeli na pozycjach od 16 do 20 i oznaczonych na rysunku planu symbolami od Np01 do Np05, dopuszcza się:

- 1) odtworzenie pierwotnego budynku,
- 2) przebudowę polegającą na przywróceniu cech architektonicznych zabytkowego budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania.

5. W celu ochrony przedwojennego układu urbanistycznego „Osiedle Wrzosów”, w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych w jego granicach uwzględniono:

- 1) ochronę przedwojennej parcelacji poprzez określenie minimalnej wielkości powierzchni działki z podziału nieruchomości nie mniej niż 1000 m²,
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) możliwość realizacji zarówno budynków z płaskimi jak i stromymi dachami, zgodnie z pierwotnym założeniem kształtowania zabudowy osiedla.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDL** oraz symbolami od **KDD1** do **KDD18**;
- 2) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**;
- 3) place miejskie oznaczone symbolami: **KP1, KP2, KP3, KP4**;

2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 1-3:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu, placu, parkingu - ujednoczenie:
 - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,

- c) oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
 - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej;
 - 3) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
 - 4) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem **WP** i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, o której mowa w art. 88n ust.1 pkt 4 Ustawy prawo wodne;
 - 5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m,
 - c) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 4,0 m.
2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.
4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit b i c:
- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
 - 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się granice zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 30 m licząc od osi linii w obie strony;
 - 2) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
 - 3) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 15 m licząc od osi linii w obie strony;
 - 4) strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony;
2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z wyjątkiem budynków handlowo-usługowych, które spełniają jednocześnie następujące warunki:
 - a) dla linii 220 kV odległość budynku od osi pasa technologicznego nie mniej niż 13 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego,
 - b) dla linii 400 kV odległość budynku od osi pasa technologicznego nie mniej niż 17 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i zaduszonych miejsc parkingowych (postojowych) o ile ich wysokość nie przekracza:
 - a) 3 m dla linii 110 kV,

- b) 4 m dla linii 220 kV,
 - c) 6 m dla linii 400 kV;
- 3) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
 - 4) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości:
 - a) mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 400 kV,
 - b) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 220kV,
 - c) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110kV;
 - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

3. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1 pkt 4:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonymu dla terenu;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. Ustala się następujące 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 rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 30° do 150° dla działek przylegających do ulicy 11 Listopada oznaczonej symbolem KDD3, na odcinku od ulicy Warszawskiej do ulicy Wałowej (KDD4).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania.

- § 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** – istniejąca ulica **Warszawska**, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami miasta oraz wiejską częścią gminy, a za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Brukową, położonego w sąsiedztwie południowo-zachodniego krańca obszaru planu, zapewnia połączenie z ulicą Kolejową, która jako droga główna ruchu przyspieszonego umożliwia dostęp z obszaru planu do sieci dróg krajowych;
 - 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD18** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;

- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**,
 - b) place publiczne oznaczone symbolami **KP1, KP2, KP3, KP4**;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, przy czym dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony "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 12,5x12,5 m;
- 5) dla dróg publicznych o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego,
- 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 – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
 - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
 - dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej – 1 miejsce na 10 łóżek,
 - dla zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – 1,2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy usług publicznych – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,
 - c) 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,
 - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub mieszkalny,
 - f) dla działek budowlanych przylegających do dróg publicznych o szerokości mniejszej niż 8 m - miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

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

- 1) przewiduje się:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** oraz od **KDD1** do **KDD18**,
 - b) teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP**,
 - c) tereny placów publicznych oznaczone symbolami **KP1, KP2, KP3, KP4**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 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;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

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 przebudowie 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:
 - a) mikroinstalacji fotowoltaicznych,
 - b) małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 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 i technologii, 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) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego dopuszcza się realizację wspólnego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych;
- 3) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 4) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, 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 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca i bliźniacza,

- b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, 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 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° – 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 340 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
 - b) uzupełniająca:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej;
 - w przypadku działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 5) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną szeregową;
 - b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - w przypadku działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,

- b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, 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 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 300 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 300 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 30° - 150°;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się w przedziale 30 ° - 150 °;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,

- dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 70 ° - 110 °;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV oraz fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, 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 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 70 ° - 110 °;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) dla zabytkowego budynku Willi „Zosi Janki” Borkowskich - oznaczonego na rysunku planu symbolem Np05 należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 4**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa bliźniacza:
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - c) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - a) dla zabytkowych budynków: Willa „Kaczka” – oznaczona na rysunku planu symbolem Np03, Willa „Borysówka” - oznaczona na rysunku planu symbolem N09, Dom Grzegorzyczków – oznaczony na rysunku planu symbolem Np02 - należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1, 3, 4**.

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

- 2) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) dla zabytkowych budynków: Dom Łopuskich – oznaczony na rysunku planu symbolem Np04, Dom Świerczewskich Willa „Wrzos” oznaczony na rysunku planu symbolem N08 - należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1, 3, 4**;
 - c) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego miejsca pamięci oznaczonego na rysunku planu R01, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza przy czym poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) dla zabytkowych budynków: Willa Billerów – oznaczona na rysunku planu N06, Dom Włodzimierza i Marii Wojtowiczów – oznaczony na rysunku planu N04, Dom Stanisława Wojtowicza – oznaczony na rysunku planu N05, Dom Langnerów – oznaczony na rysunku planu Np01 należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1, 3, 4**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) dla zabytkowego budynku Dom Sinicynów – oznaczonego na rysunku planu N03, należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 3**.
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest

lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,

— w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - "Osiedle Wrzosów", gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) dla zabytkowych budynków: Willa „Poranek” – oznaczonego na rysunku planu N01, Dom Stypułkowskich – oznaczonego na rysunku planu N02, należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55 %;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) dla zabytkowego budynku Kamienicy „Stachurka” rodziny Wasilewskich - oznaczonego na rysunku planu N07 należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 18,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 20° - 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (w tym nadbudowie) dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki oznaczonej na rysunku planu R06, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – niewielki fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:

- w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku stacji trafo – 4 m,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - d) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²; dla budynku stacji trafo dopuszcza się 62m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem

udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem

udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;

— w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U16**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- usług edukacji powszechnej,
 - usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q,
 - usług napraw pojazdów samochodowych włączając motocykle z sekcji G,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 8 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.
 - b) fragment terenu narażony na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy **§15 ust.4**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25 ° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 970 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 970 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych (kościół),
 - zabudowa zamieszkania zbiorowego (klasztór),
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu:
 - Sekcja P (PKWiU 2015) – edukacja
 - Sekcja Q (PKWiU 2015) – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - Sekcja S (PKWiU 2015) – usługi świadczone przez organizacje członkowskie,

- c) na cele funkcji uzupełniających można przeznaczyć łącznie nie więcej niż 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zespołu budynków);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla kościoła – 25 m,
 - dla zabudowań klasztornych – 12 m,
 - dla pozostałych budynków – 8 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków klasztoru - dach płaski do 15°,
 - dla budynku kościoła – dach stromy,
 - dla pozostałych budynków – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego figury z brązu oznaczonej na rysunku planu R03, gdzie należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych– wjazd i parking w ramach części wspólnej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia utwardzona – 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%;
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - d) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ3**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000,
 - d) fragment terenu położony w granicach granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej.

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZRZZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%.
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZRZZ2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe :
 - wał przeciwpowodziowy,
 - droga eksploatacyjna,
 - b) uzupełniające:
 - ścieżki piesze i drogi rowerowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w przedziale 6 - 28 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową
- d) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki oznaczonej na rysunku planu R06; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale 7 - 12 m zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajdują się fragmenty pasa drogowego),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Olszynowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale 8,5 - 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **11 Listopada**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale 7 - 16 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki z figurą Matki Boskiej z 1947 r., oznaczonej na rysunku planu R04; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 2.
 - b) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV oraz fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wałowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale 6 – 8 m, w rejonie skrzyżowania z ulicą 11 Listopada do 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

- c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Pastewna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w przedziale 4 – 8 m, w rejonie placu do zawracania do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przelotowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przelajowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Staromiejska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość – 5 m, w rejonie placu do zawracania do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wólczyńska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 6 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Orzeszkowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 6 – 7 m, w rejonie placu do zawracania do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kościuszki** (fragment pomiędzy Wólczyńską a Przyłuskiego),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przyłuskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość – 7 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”; należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przyłuskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale od 5 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”; należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Poniatowskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale od 9 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”; należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kościuszki** (fragment pomiędzy Przyłuskiego a Parkową),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”; należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Czarneckiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 9 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - "Osiedle Wrzosów"; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Sobieskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale od 8 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - "Osiedle Wrzosów"; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 5.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego figury z brązu oznaczonej na rysunku planu R03, gdzie należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Przechodnia**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 8 – 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - "Osiedle Wrzosów"; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 2,5 – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - plac publiczny z parkingiem publicznym,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
 - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 62 m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²; dla budynku stacji trafo dopuszcza się 62m²;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
 - a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - plac publiczny z kapliczką i zielenią towarzyszącą,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
 - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 35 m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m², dla budynku stacji trafo dopuszcza się 35m²;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
 - a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – cały teren położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki wraz z kopcem ziemnym, z ogrodzeniem i zielenią towarzyszącą, oznaczonej na rysunku planu R05; należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 2.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - plac publiczny z zielenią towarzyszącą,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (trafo),
 - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 35m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 300 m², dla budynku stacji trafo dopuszcza się 35 m²;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
 - a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,

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

- 1) przeznaczenie terenu - plac publiczny z krzyżem,
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – cały teren położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego - krzyża upamiętniającego powódź z I poł. XX w. – oznaczonego na rysunku planu R02; należy uwzględnić ustalenia **§13 ust. 1 i 2.**

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

- 1) przeznaczenie terenu - urządzenia infrastruktury technicznej energetyka - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo)
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż nie więcej niż 35m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 13

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

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

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 94. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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