

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Chopina”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w celu wykonania Uchwały Nr XII/65/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chopina”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., Rada Miejska w Łomiankach, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chopina”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
  - 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.
4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

## § 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 10) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 11) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 13) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;

- 14) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 15) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 16) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;
- 18) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 19) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.
- 20) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 21) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 22) elemencie wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachołek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
- 23) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć publiczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym i terenom komunikacji;
- 24) ogrodzie jordanowskim - należy przez to rozumieć ośrodek edukacji kulturalnej i rekreacyjnej, działalności artystycznej, sportowej i turystycznej, przeznaczony dla dzieci i młodzieży;
- 25) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10<sup>0</sup>;
- 26) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30<sup>0</sup> i mniejszym niż 50<sup>0</sup>, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10<sup>0</sup>, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 27) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 28) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

- 29) reklamie wielkogabarytowej- należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 3 m<sup>2</sup>;
- 30) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
- 31) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 32) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 33) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11.07.2006 r.;
- 34) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### § 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
- 5) oznaczenia literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 8) strefa ochronna siedliska pachnicy;
- 9) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 10) dopuszczone zjazdy na drogę publiczną o ograniczonej dostępności;
- 11) ścieżki rowerowe.

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

### § 4.

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

- 1) **US(UO)** - teren usług sportu i rekreacji z usługami oświaty;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **UO** – teren usług oświaty;
- 4) **MN/U1, MN/U2** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **MN1** do **MN10** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności;
- 6) **MN11** do **MN21** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 7) **MN(U)1** do **MN(U)4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności z usługami;
- 8) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 9) **MW(MN)** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną;
- 10) **ZP/WS(US)** - teren zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi z usługami sportu i rekreacji;
- 11) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną przeznacza się:
  - a) tereny oznaczone symbolami od **KDZ1** do **KDZ3** - drogi zbiorcze,
  - b) tereny oznaczone symbolami od **KDL1** do **KDL2** - drogi lokalne,
  - c) tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD25** - drogi dojazdowe;
- 12) **I-H** - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 13) **MW(MN)-ZP** - teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej; wydzielenie wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu.

2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (KDZ, KDL i KDD);

- 2) teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-H);
- 3) tereny usług sportu i rekreacji (US i US(UO)).

3. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego tereny:

- 1) teren zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi (ZP/WS(US));
- 2) teren usług oświaty (UO);
- 3) tereny na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

4. Przebieg linii rozgraniczających ulic, ciągów pieszo - jezdnych i dróg pieszo - rowerowych może być uściślony w procedurze zatwierdzania projektów budowlanych tych urządzeń przy spełnianiu wymogów określonych w § 24. Uściślone w ten sposób linie rozgraniczające nie wymagają dokonywania zmiany planu i mogą być traktowane równocześnie jako linie rozgraniczające terenów sąsiadujących.

## § 5.

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

- 1) dla strefy 5 (z polityką dopełnień) obejmującej tereny po północnej stronie ul. Chopina: ekstensywna urbanizacja - zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach;
- 2) dla strefy 6 (z polityką przekształceń) obejmującej tereny po południowej stronie ul. Chopina: przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową podmiejską.

## § 6.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulic zbiorczych i lokalnych, dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego ulicami dojazdowymi i drogami wewnętrznymi, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów lokalizacji usług, terenów zieleni urządzonej, wprowadzenie szpalerów drzew na tereny ważniejszych ulic oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

2. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Od strony drogi publicznej, zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, chyba że za innym rozwiązaniem przemawiają istotne przyczyny, w szczególności konieczność ochrony istniejącego drzewostanu.

4. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.

5. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

6. Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczonej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.

7. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

8. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w

przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

9. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

10. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym powinny być ze sobą zharmonizowane, w szczególności:

- 1) zakazuje się różnicowania materiałów i kolorystyki pokryć dachowych;
- 2) zakazuje się różnicowania kształtu dachu od strony przestrzeni publicznych;
- 3) zakazuje się różnicowania koloru elewacji od strony przestrzeni publicznych.

11. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowę mieszkaniową ustala się lokalizację takiej działalności w parterach budynków.

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

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN oraz na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US i na terenach oświaty UO;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połąci dachowej i kalenicy;
- 5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
  - a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
  - b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 20 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
  - c) słupów reklamowych i informacyjnych;
- 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) w promieniu 20 m od kapliczek,
  - b) na drzewach,
  - c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych;
- 7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

13. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony przestrzeni publicznych następujące warunki:

- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;
- 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
- 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony przestrzeni publicznej dla:
  - a) zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych z usługami podstawowymi w parterze,
  - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem przedszkoli,
  - c) w szczególnie uzasadnionych względami bezpieczeństwa przypadkach, burmistrz może dopuścić realizację ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m ale nie więcej niż 2,20 m;

- 5) zakazy w pkt 4) nie dotyczą żywoplotów;
- 6) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

14. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

## § 7.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

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

- 1) otulina Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN) - na całym obszarze planu;
- 2) strefa zwykła Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK) - na terenach na północ od ul. Chopina;
- 3) ochrona gatunkowa pachnicy dębowej oraz jej ostoi - dziuplastych i częściowo spróchniałych drzew liściastych.

2. Dla obszarów i gatunków chronionych wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
- 2) w celu ochrony ostoi pachnicy dębowej plan ustala:
  - a) bezwzględną ochronę drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową i oznaczonych na rysunku planu; ochronę należy realizować poprzez:
    - ograniczenie przycinania gałęzi, usuwane mogą być jedynie te gałęzie, które stanowią bezpośrednie zagrożenie,
    - zaniechanie stosowania środków owadobójczych,
    - zakaz usuwania zamierających dziuplastych drzew, pozostawienie aż do całkowitego obumarcia,
  - b) zakaz usuwania w całości lub fragmentów dziuplastych, spróchniałych drzew liściastych w promieniu 200 m od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
  - c) inwestycje drogowe na terenach oznaczonych: KDZ1 (ul. Armii Poznań) i KDZ3 (ul. Kościelna Droga) powinny być poprzedzone rozpoznaniem występowania pachnicy dębowej oraz przygotowaniem strategii ochrony gatunku na danym stanowisku,
  - d) w przypadku uzupełniania szpalerów drzew wzdłuż ul. Armii Poznań i ul. Kościelna Droga należy stosować do nasadzeń gatunki drzew liściastych, preferowane gatunki: wierzba, buk, dąb, grab, lipa,
  - e) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym o średnicy pierśnicy powyżej 70 cm, nakazuje się przeprowadzenie na koszt inwestora badań w zakresie zasiedlenia ich przez pachnicę dębową; badania powinny być przeprowadzone przez specjalistę nauk przyrodniczych, w szczególności entomologa,
  - f) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody,
  - g) w miarę możliwości należy prowadzić monitoring przemieszczania się pachnicy dębowej;
- 3) w granicach WOChK zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu określają inaczej.

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

4. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej lub istotnej modyfikacji krajobrazu - w szczególności degradacji zadrzewień,

zmiany rzeźby terenu, naruszenia stosunków wodnych - powinny być kompensowane przyrodniczo na obszarze objętym planem w uzgodnieniu z właściwym organem.

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

- 1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską;
- 3) ochronę warunków siedliskowych istniejących: zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
  - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 50 cm,
  - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 200 cm;
- 4) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ulic wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP/WS(US);
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na etapie lokalizacji zabudowy i w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew:
  - a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 50 cm,
  - b) do wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew na działce budowlanej, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew oraz dokumentacją fotograficzną drzew wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie,
  - c) w przypadku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.

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

- 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
- 3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);
- 6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.;
- 7) nakaz rekultywacji terenów, na których zostanie stwierdzona obecność arsenu i chromu w ilościach przekraczających wielkości dopuszczone.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych, w tym okresowych;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów -zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;



- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
- 4) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;
- 5) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych.

8. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

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

9. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych;
- 3) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

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

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

## § 8.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem, znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej WKZ) numerami AZP: 54-65/4, 54-65/9, 54-65/10, 54-65/13, 54-65/14, 54-65/21, 54-65/22, 54-65/26, 54-65/28, 54-65/63, 54/65a, podlegające ochronie jako zabytki.

2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w ust.1 w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

3. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/4, 54-65/9, 54-65/10, 54-65/13, 54-65/14, 54-65/21, 54-65/22, 54-65/26, 54-65/28, 54-65/63 plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od WKZ: przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi, wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej) powodujących zmiany w użytkowaniu terenu oraz wymagających prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu na głębokości poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu;
- 2) obowiązek uzgodnienia z WKZ poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od WKZ pozwolenia.

4. Na obszarze strefy oznaczonej 54-65a plan ustala:

- 1) obowiązek przeprowadzenia, w uzgodnionym z WKZ terminie, robót ziemnych związanych z budową obiektów budowlanych, urządzeń wodnych, robotami budowlanymi, poszukiwaniem, rozpoznawaniem, wydobywaniem kopalin, regulacją wód - pod nadzorem pracownika Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
- 2) przeprowadzenie nadzoru zostanie odnotowane w dzienniku budowy. Skutkiem nie dopełnienia przez inwestora warunku wymienionego w pkt 1) będzie wstrzymanie robót;
- 3) w przypadku odkrycia w czasie nadzoru zabytku archeologicznego, roboty zostaną wstrzymane do czasu przeprowadzenia, na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej realizującej te roboty, badań archeologicznych w niezbędnym zakresie.

5. Na rozbiórkę obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

## § 9.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) droga powiatowa 2420 W - tereny oznaczone symbolami **KDZ2** (ul. Rolnicza);
- 2) drogi gminne zbiorcze i lokalne - tereny oznaczone:
  - a) **KDZ1** - ul. Armii Poznań - droga zbiorcza,
  - b) **KDZ3** - ul. Kościelna Droga - droga zbiorcza,
  - c) **KDL1** - ul. Chopina - droga lokalna,
  - d) **KDL2** - ul. Wiślana - droga lokalna;
- 3) drogi gminne dojazdowe - tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD25**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji - tereny oznaczone symbolami **US(UO)**, **US**;
- 5) tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi - tereny oznaczone symbolem **ZP/WS(US)**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

- 2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nakaz zharmonizowania:
  - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,
  - c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 13;
- 6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

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

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

## § 10.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

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

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

2. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalny wymiar frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, w przypadku gdy:
  - a) projekt podziału na działki budowlane został pozytywnie zaopiniowany przez Burmistrza w trybie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - b) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,
  - c) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną,

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

- 1) decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki” z dnia 6.02.2002 r.,

- 2) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §28 ust. 2.

4. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §6 ust. 2-8.
- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych z zastrzeżeniem pkt. 6) oraz §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu;
- 5) zakaz tworzenia skarp oraz obsypywania ziemią ścian zewnętrznych budynków, w których wejście zostało wyniesione ponad istniejący poziom terenu.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejącej zabudowy na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu, przy czym w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §28 ust. 2.

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

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

7. Dla budynków usługowych wolnostojących i dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;
- 2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;
- 3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym niż 30<sup>0</sup>;
- 4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej;
- 6) na działkach mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, zabrania się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych w formie wolnostojącej.

## § 11.

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

- 1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi w §10 ust. 2;
- 2) w przypadku wydzielenia dróg obowiązują zasady określone w §28 ust. 2.

4. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami oraz zasady określone w §10 ust. 2.

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

## § 12.

### Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) plan ustala linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §26 - §29.

2. Ustala się adaptację, przebudowę oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 3) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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

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

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

6. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizacji urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ i KDL.

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

8. Dla dróg dojazdowych ustala się:

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

9. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w §28 ust. 2.

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

**Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych**

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 1 budynek	1 2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
9.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,8
10.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
11.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
12.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
13.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	10

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

### § 13.

#### Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:
  - 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
  - 2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - 3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych na podstawie opracowań technicznych i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
  - 4) pod budowę budowli i urządzeń technicznych projektowanego lokalnego ujęcia wody przeznaczają się teren **I-H**;
  - 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
  - 6) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
  - 7) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w granicach planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci w oparciu o ujęcie wody i stację uzdatniania wody zlokalizowaną na terenie **I-H** po jej realizacji;
- 3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- 3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
- 4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
- 3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgiel, koks.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
- 3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
- 4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 6) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 8) gazociągi, które w wyniku przebudowy drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
- 9) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

- 1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
- 2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) zakaz budowy nowych stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
- 2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
- 3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzenie publiczne, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 7) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:



- a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
  - b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,5 m,
  - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,
  - d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

#### § 14.

##### **Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, remont istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolą na terenach zabudowy jednorodzinnej do czasu realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

## ROZDZIAŁ 2

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### § 15.

##### **dla terenu oznaczonego US(UO)**

1. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi sportu i rekreacji - ogród jordanowski, z obiektami małej architektury i obiektami technicznymi służącymi obsłudze i utrzymaniu terenu, zieleń urządzona.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:** usługi oświaty, edukacja podstawowa.

3. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;

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

- 1) nakaz kształtowania i utrzymania zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) wskaźnik maksymalnej zabudowy działki budowlanej - 0,15;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
  - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 5) dach płaski lub stromy;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60% terenu;
- 7) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;
- 8) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4-5 i 7-10.

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

- 1) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 pkt 4)
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.
  7. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
    - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
    - 2) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 10.
  8. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.
  9. **Usuwanie odpadów komunalnych:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
  10. Stawka procentowa - **1%**.

## § 16.

### dla terenu oznaczonego US

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren usług sportu i rekreacji - plac zabaw dla dzieci z obiektami małej architektury i obiektami technicznymi służącymi obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
  2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - 1) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-14;
    - 2) zakaz umieszczania reklam;
    - 3) zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.
  3. **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
    - 1) nakaz kształtowania i utrzymania zieleni wysokiej i niskiej;
    - 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem obiektów technicznych służących obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariatów;
    - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu;
    - 4) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;
    - 5) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki.
  4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4-5 i 7-10.
  5. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.
    6. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.
    7. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
    8. Stawka procentowa - **1%**.

## § 17.

### Ustalenia dla terenu oznaczonego UO

1. **Przeznaczenie podstawowe** - usługi oświaty – przedszkole, edukacja podstawowa.
2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
  - 2) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
3. **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 6) 50% powierzchni boisk lub placów zabaw z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki.

4. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) według ustaleń ogólnych §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 oraz 7-10.

5. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.

6. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- 1) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
- 2) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 10.

7. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §13.

8. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

9. Stawka procentowa – **30%**.

## § 18.

### dla terenu oznaczonego MN/U1

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) tereny usług nieuciążliwych (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
  - a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - drobna wytwórczość.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,30;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,40;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
  - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;

- 6) kąt nachylenia dachu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dach stromy,
  - b) dla budynków usługowych wolnostojących i dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 25 m z tolerancją 10%.

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

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 i 7-10.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust. 5.

**7. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenu dopuszcza się jeden zjazd z drogi **KDZ1** dla drogi wewnętrznej;
- 3) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
- 4) zachowuje się istniejące zjazdy z drogi zbiorczej **KDZ1**;
- 5) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 10.

**9. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13, przy czym zakazuje się wprowadzania funkcji usługowych do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w kanalizację gminną oraz do czasu realizacji dróg publicznych pozwalających na obsługę komunikacyjną terenu.

**10. Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

**11. Stawka procentowa - 30%.**

## § 19.

### dla terenu oznaczonego MN/U2

**1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) tereny usług nieuciążliwych (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
  - a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami w parterze.

**2. Przeznaczenie uzupełniające** - drobna wytwórczość.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy - 700 m<sup>2</sup>;

- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,3;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,40;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
  - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 7) dach stromy lub płaski;
- 8) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 20 m z tolerancją 10%.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4-5 i 7-10.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust. 5.

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

- 1) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 pkt 4);
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
- 3) zachowuje się istniejące zjazdy z dróg zbiorczych **KDZ1** i **KDZ2**;
- 4) dla terenu dopuszcza się dwa zjazdy z drogi zbiorczej **KDZ1** dla dróg wewnętrznych;
- 5) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust 10.

9. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej :** według ustaleń ogólnych §13, przy czym: zakazuje się wprowadzania funkcji usługowych do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w kanalizację gminną oraz do czasu realizacji dróg publicznych pozwalających na obsługę komunikacyjną terenu.

10. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

11. Stawka procentowa - **1%**.

## § 20.

### dla terenów oznaczonych od MN1 do MN10

2. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, drobna wytwórczość.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

5. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej;
- 6) dach stromy;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%;
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m z tolerancją 20%.

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 i 7-10;
- 3) w celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców, dla terenów **MN9** i **MN10** przed zmianą zagospodarowania należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu na obecność arsenu i chromu. W przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone, teren należy zrehabilitować.

#### **7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §8 ust. 5;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §8 ust 3.

**8. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.

#### **9. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
- 3) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
- 4) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 10; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

**10. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.

**11. Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

**12. Stawka procentowa - 30%.**

### **§ 21.**

#### **dla terenów oznaczonych od MN11 do MN21**

**1. Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności, w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

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

#### **3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

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

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,25;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 0,4,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym - 0,45;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 6) dach stromy lub płaski;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m, z tolerancją 10%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4-5 i 7-10.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §8 ust. 5;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §8 ust. 3, 4.

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

- 1) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 pkt 4);
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust.3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 10; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

9. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.

10. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

11. Stawka procentowa - 1%.

**§ 22.**

**dla terenów oznaczonych od MN(U)1 do MN(U)4**

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności, w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** – tereny usług nieuciążliwych, w tym usługi oświaty, z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>

3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,25;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 0,4,
  - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym - 0,45;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
  - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 6) dach stromy lub płaski;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 25 m, z tolerancją 10%,
  - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4-5 i 7-10.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §8 ust. 5;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §8 ust 3.

8. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 pkt 4);
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 10; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

10. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.

11. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

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



## § 23.

### dla terenu oznaczonego MW

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.
2. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
  - 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
  - 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
  - 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
4. **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 2500m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,30;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
  - 6) dach płaski lub stromy;
  - 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na - 25 m, z tolerancją 10%.
5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) teren położony w granicach WOChK;
  - 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 i 7-10.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust. 5.
7. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.
8. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
  - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL1** (ul. Chopina) oraz za pośrednictwem prywatnych dróg wewnętrznych;
  - 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
  - 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 10; dopuszcza się parkingi podziemne.
9. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.
10. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
11. Stawka procentowa - **30%**.

## § 24.

### dla terenu oznaczonego MW(MN)

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
4. W ramach terenu MW(MN) wyznacza się **wydzielenie wewnętrzne** oznaczone na rysunku planu **MW(MN)-ZP** - tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

6. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,30;
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
  - f) w przypadku zespołu zabudowy wielorodzinnej realizowanego w oparciu o jedno pozwolenie na budowę i obejmującego w swoich granicach teren wydzielania wewnętrznego **MW(MN)-ZP** dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu zespołu zabudowy razem z terenem **MW(MN)-ZP**;
  - g) dach płaski lub stromy;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 300 m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej:
    - wolnostojącej i w układzie bliźniaczym - 0,25,
    - szeregowej - 0,35,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej:
    - wolnostojącej i w układzie bliźniaczym - 0,45,
    - szeregowej - 0,70,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 60%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym - 60%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 50% działki budowlanej,
  - e) dachy płaskie lub strome; dopuszcza się różnicowanie kształtu dachu w ramach jednej działki;
  - f) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m, z tolerancją 10%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9 m, z tolerancją 10%;
- 3) dla terenu wydzielania wewnętrznego **MW(MN)-ZP**:
  - a) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego,
  - b) dopuszcza się, w ramach działań rekultywacyjnych zbiornika i realizacji zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, zmianę kształtu linii brzegowej, przy czym powierzchnia nowoukształtowanego zbiornika powinna wynieść minimum 60% obecnej powierzchni,
  - c) zakaz zabudowy,
  - d) zakaz grodzenia terenu,
  - e) nakaz kształtowania i utrzymania zieleni wysokiej i niskiej,
  - f) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,
  - g) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu **MW(MN)**,

- h) dopuszcza się obiekty techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu wydzielenia wewnętrznego MW(MN)-ZP,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 2 pkt 2) oraz §7 ust. 4-5 i 7-10.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust. 5.

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

- 1) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 pkt 4);
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust.3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL1** (ul. Chopina) oraz za pośrednictwem prywatnych dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §28 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 10; dopuszcza się parkingi podziemne.

11. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.

12. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

13. Stawka procentowa - **1%**.

## § 25.

### dla terenu oznaczonego ZP/WS(US)

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw dla dzieci, obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.

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

- 1) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenu;
- 3) zwiększenie istniejącego stopnia pokrycia terenu drzewostanami, wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku;
- 4) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności: ścieżki, tablice edukacyjne, place biwakowe, pomosty itp.;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 85%.

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

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2 pkt 1), 3) oraz §7 ust. 4-5 i 7-10;
- 3) w celu zachowania układu starorzeczy Wisły z chronionymi siedliskami wodno-błotnymi, teren uznaje się za obszar wymagający przekształceń i rekultywacji;
- 4) w projekcie rekultywacji terenu w szczególności należy uwzględnić:
  - a) przeprowadzenie specjalistycznych badań gruntu i wody na obecność arsenu i chromu,
  - b) w przypadku stwierdzenia obecności arsenu i chromu - wyeliminowanie groźby ewentualnego ich rozprzestrzeniania się,
  - c) przywrócenie naturalnej rzeźby terenu poprzez usunięcie z terenu zbiornika odpadów i gruzu,
  - d) przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania - wypełnienie zbiornika wodą,

- e) stworzenie warunków do utrzymywania się lustra wody w zbiorniku np. poprzez skierowanie do zbiornika podczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich,
- f) zabiegi prześwietlające i konserwacyjne zachowanego drzewostanu,
- g) uzupełniające nasadzenia z uwzględnieniem wymagań siedlisk wodno-błotnych.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust 3.

7. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.

8. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.

9. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

10. Stawka procentowa - 1%.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

#### § 26.

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

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

- 1) teren oznaczony **KDZ1** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Armii Poznań (w granicach planu znajduje się jedynie wschodnia część terenu drogowego):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 13-15 m; w granicach planu (od osi jezdni) 6-9 m; według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową (program dla całego pasa drogowego),
  - c) dostępność w granicach planu ograniczona wyłącznie do skrzyżowania z drogami **KDZ1, KDZ2 i KDL1**,
  - d) należy ograniczać liczbę zjazdów,
  - e) dopuszcza się jeden zjazd na teren **MN/U1** i dwa zjazdy na teren **MN/U2**,
  - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - g) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- 2) tereny oznaczone **KDZ2** - istniejąca droga powiatowa nr 2420 W - ul. Rolnicza (w granicach planu znajduje się jedynie północna część terenu drogowego):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 12-15m; w granicach planu (od osi jezdni) 5-8 m; według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach (program dla całego pasa drogowego),
  - c) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: **KDZ1, KDL2, KDD12, KDD14, KDD19, KDD22**,
  - d) należy ograniczać liczbę zjazdów,
  - e) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- 3) teren oznaczony **KDZ3** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Kościelna Droga:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających- 27 m; w granicach planu 17 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z drogą odbarczającą obsługującą ruch lokalny, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową (program dla całego pasa drogowego),
  - c) dla przekroju poprzecznego pasa drogowego ustala się obowiązek lokalizacji, po obydwu stronach jezdni głównej, jezdni odbarczających, przeznaczonych dla ruchu lokalnego i do bezpośredniej obsługi terenów przylegających do dróg; dokładne przekroje pasa drogowego, lokalizacja i parametry jezdni głównych i odbarczających, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i pasów zieleni zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych,

- d) dostępność w granicach planu ograniczona wyłącznie do skrzyżowania z następującymi drogami: **KDL3, KDD1, KDD3, KDD4, KDD7, KDD9**,
  - e) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - f) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi).
3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenów dróg lokalnych:
- 1) teren oznaczony **KDL1** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Chopina:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających -15 m,
    - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
    - c) dostępność nieograniczona,
    - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
    - e) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowo nakaz realizacji obustronnej alei drzew;
  - 2) teren oznaczony **KDL2** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Wiślana:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 15-16 m; według rysunku planu,
    - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
    - c) dostępność nieograniczona.

## § 27.

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD.

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

- 1) tereny oznaczone **KDD1, KDD10** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Wspólna:
  - a) szerokość pasa drogowego:
    - **KDD1** - 10 m,
    - **KDD10** - zmienna 9-10 m; według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 2) tereny oznaczone **KDD2, KDD11, KDD12** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Paderewskiego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających- 10 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 3) tereny oznaczone **KDD3, KDD13, KDD14** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Elsnera:
  - a) szerokość pasa drogowego:
    - **KDD3** - zmienna 10-11 m; według rysunku planu,
    - **KDD13** - 8m,
    - **KDD14** - zmienna 5-7 m; według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
  - c) dopuszcza się realizację dróg **KDD13 i KDD14** w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 4) tereny oznaczone **KDD4, KDD15, KDD16** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Bogusławskiego:
  - a) szerokość pasa drogowego:
    - **KDD4** - 10 m,
    - **KDD15, KDD16** - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
  - c) dopuszcza się realizację dróg **KDD15 i KDD16** w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,

- e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 5) tereny oznaczone **KDD5, KDD17** - istniejący ciąg dróg do przebudowy:
  - a) szerokość pasa drogowego:
    - **KDD5** - 8 m,
    - **KDD17** - 6 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 6) tereny oznaczone **KDD6, KDD20, KDD21** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Moniuszki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 7) tereny oznaczone **KDD7, KDD22** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Szymanowskiego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 8) tereny oznaczone **KDD8, KDD23** - istniejący ciąg dróg do przebudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 9) tereny oznaczone **KDD9, KDD24** - istniejący ciąg dróg do przebudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 10) tereny oznaczone **KDD18, KDD19** - istniejący ciąg dróg do przebudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających- 8m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 11) teren oznaczony **KDD25** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Szczytowa:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.

## § 28.

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

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

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla dróg o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 4,5 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
  - b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:
    - minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
    - minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
- 3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

## § 29.

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic **KDZ1**, **KDZ3** i **KDL2** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

## § 30.

**Stawka procentowa** dla wszystkich terenów komunikacji publicznej - **1%**.

## § 31.

### Ustalenia dla terenu urządzeń infrastruktury oznaczonego symbolem I-H

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.

2. Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 i 7-10.

4. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 3.

5. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §13 ust. 8.

6. Stawka procentowa dla wszystkich terenów - **1%**.

## ROZDZIAŁ 3

### Ustalenia końcowe

## § 32.

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

**§ 33.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 34.**

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

**§ 35.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach