

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

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

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

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
- 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

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

## § 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 użytkowej 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, dojść pieszych, 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 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) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;
- 17) 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>;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe itp.
- 21) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone są działalności obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta, jak: usługi administracji samorządowej, państwowej i sądownictwa, usługi kultury, usługi handlu, gastronomii o wysokim standardzie, banki, hotele, biura turystyczne, domy towarowe, pasaży, itp.; cechować je powinien wysoki standard świadczonych usług;
- 22) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 23) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 24) 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.;

- 25) 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;
- 26) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10<sup>0</sup>;
- 27) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30<sup>0</sup> do 45<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;
- 28) 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;
- 29) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastopuła o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 do 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 30) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 9 m<sup>2</sup>;
- 31) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
- 32) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 33) 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;
- 34) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11.07.2006 r.;
- 35) 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 rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 5) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) rejony lokalizacji dominant przestrzennych;
- 8) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 9) ścieżki rowerowe.

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

### § 4

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

- 1) **1UA** do **4UA** - tereny zabudowy usług publicznych;

- 2) **UC(MW)** - teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 3) **1U do 11U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UO** - teren usług oświaty;
- 5) **1US do 3US** - tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) **1U/MN4 do 14U/MN4** - tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej;
- 7) **1MN2/U do 6MN2/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i/lub usługowej;
- 8) **1MN1 do 3MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 9) **1MN2 do 23MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 10) **1MN3 do 10MN3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 11) **MW(MN2)** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną intensywną;
- 12) **1MW, 2MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 13) **P** - teren produkcji, przetwórstwa i składów;
- 14) **1ZP/WS do 3ZP/WS** - tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 15) **ZP(US)** - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
- 16) **1ZP do 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 17) **KD-Gp** - teren parkingu ogólnodostępnego;
- 18) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
  - a) teren oznaczony symbolem **KDGP** - droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) tereny oznaczone symbolem **1KDZ, 2KDZ** - drogi zbiorcze,
  - c) tereny oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL** - drogi lokalne,
  - d) tereny oznaczone symbolami od **1KDD do 40KDD** - drogi dojazdowe,
  - e) tereny oznaczone symbolami od **1KD-PJ do 3KD-PJ** - drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdnych;
- 19) **I-H** - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

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

3. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego:

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

## § 5

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

- 1) dla strefy 4 (z polityką ochronną), ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego;

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

## § 6

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulicy głównej ruchu przyspieszonego, ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych, dopełnienie układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, wyznaczenie terenów dla lokalizacji funkcji z zakresu usług centrotwórczych, usług administracji sprzyjających integracji społecznej w tym terenie przeznaczonych pod budowę budynku ratusza miejskiego z placem miejskim, zachowanie i uzupełnienie układu przestrzeni publicznych, uzupełnienie centrum miasta śródmiejską zabudową usługowo-mieszkaniową o zwartej strukturze z tendencją do tworzenia pierzei usługowej wzdłuż ulicy Warszawskiej, wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod budowę, w tym terenów usług, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wyłączonych spod zabudowy, wprowadzenie szpalerów drzew na teren ulicy Warszawskiej oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

2. Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego obowiązują ustalenia §14.

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

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 mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych budynków murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

6. Na działkach położonych wzdłuż terenu 1KDL, 2KDL (ul. Warszawska) zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy.

7. 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 dopuszczanej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

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

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

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN1, MN2 i MN3;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na pości dachowej i kalenicy;
- 5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
  - a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
  - b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 15 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 obiektów zakwalifikowanych jako dobra kultury wymienionych w §8 ust. 5;
  - 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.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu; ustalenie nie dotyczy terenów ogrodzeń zabezpieczających boiska sportowe;
- 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
- 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony przestrzeni publicznej dla:
  - a) zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych z usługami podstawowymi w parterze,
  - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem przedszkoli;
- 5) zakazy w pkt 4) nie dotyczą żywopłotów;
- 6) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

15. 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);

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

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

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

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

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

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

- 1) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym o średnicy pierśnicy powyżej 70 cm, nakazuje się przeprowadzenie na koszt inwestora badań w zakresie zasiedlenia ich przez pachnicę dębową; badania powinny być przeprowadzone przez specjalistę nauk przyrodniczych, w szczególności entomologa;
- 2) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody;
- 3) w miarę możliwości należy prowadzić monitoring przemieszczania się pachnicy dębowej.

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) zachowanie przebiegu i drożności cieków przecinających teren;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
- 5) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;
- 6) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych.

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) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

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

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

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2 i MN3) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.2a);
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodzinną (MW(MN2)) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3a);
- 3) wskazane w planie tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UC(MW), U/MN4 i MN2/U) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa

Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3d);

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

## § 8

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

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

- 1) willa z zielenią, przy ulicy Raławickiej 21 (d. 15), wpisana do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 1265;
- 2) zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej w skrócie WKZ) pod numerami AZP: 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17.

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

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

4. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17 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.

5. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty uznane jako dobra kultury:

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

6. Ustala się ochronę dóbr kultury wymienionych w ust. 5 i wskazanych na rysunku planu, poprzez:

- 1) zakaz usuwania; zmiana lokalizacji jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od obiektu lub jego ogrodzenia;
- 3) zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w promieniu 20 m od obiektu.

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

8. 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 którego skład wchodzi:

- 1) jezdni odbarczająca służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego - część pasa drogowego drogi krajowej nr 7 – zlokalizowana na terenie oznaczonym **KDGP**;
- 2) drogi zbiorcze – tereny oznaczone symbolami **1KDZ** (ulica Rolnicza), **2KDZ** (ulica Wiślana);
- 3) drogi gminne lokalne i dojazdowe – tereny oznaczone symbolami **1KDL** do **3KDL**, od **1KDD** do **40KDD** i od **1KD-PJ** do **3KD-PJ**;
- 4) przestrzenie ogólnodostępne tworzące system ciągów pieszych, skwerów i zieleńców w otoczeniu zabudowy administracyjno-usługowej na terenach oznaczonych symbolami **UC(MW)** i na terenach od **1UA** do **4UA**;
- 5) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy – tereny oznaczone symbolami od **1ZP/WS** do **3ZP/WS**;
- 6) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji – teren oznaczony symbolem **ZP(US)**;
- 7) tereny zieleni urządzonej – tereny oznaczone symbolami od **1ZP** do **3ZP**;
- 8) teren parkingu ogólnodostępnego - teren oznaczony symbolem **KD-Gp**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych.

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

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: pacholki, 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) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,
  - b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycję celu publicznego,

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) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §37 ust. 2.

4. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §6 ust. 3-9.
- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych z zastrzeżeniem pkt. 5 oraz §7 ust. 2 pkt 2;
- 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu;
- 5) zakaz tworzenia skarp oraz obsypywania ziemią ścian zewnętrznych budynków, w których wejście zostało wyniesione ponad istniejący poziom terenu.

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) zabudowa jest podłączona do gminnej sieci wodociągowej oraz gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §37 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 garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej ustala się:

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;
- 2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;
- 3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;
- 4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej;
- 6) na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy; na działkach mniejszych niż 500 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 §37 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 KDGP, KDZ, KDL, KDD zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

## § 12

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

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §34 - §38.

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

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

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

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

5. 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).

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

7. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ, KDL, 10KDD i 15 KDD.

8. 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.

9. 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.

10. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określą projekty podziałów, z warunkami jak w §37 ust. 2.

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 1 budynek	1 2
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	2,3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1,3
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	3
7.	Targowiska, hale targowe	100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	30
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	11

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony	100 użytkowników równocześnie	25 + 0,3 m.p. dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	20 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
20.	Szpital, klinika	10 łóżek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	4,5
22.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
24.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	10
25.	Kąpieliska	100 m <sup>2</sup> terenu zagospodarowanego	2
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

12. 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 modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiórczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych na podstawie opracowań technicznych i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wyznacza się teren **I-H** pod adaptację urządzeń technicznych istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
- 6) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;

7) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynieryjne 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 eksploatację i modernizację istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie **I-H**;
- 3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej
- 5) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz.U. nr 124 poz. 1030).

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 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 modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
- 9) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia. Szerokość tej strefy wynosi 40 m od osi linii na obie strony. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgadniać z zarządcą sieci;
- 10) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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 terenie objętym niniejszym planem.

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 przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 7) w przypadku modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:
  - a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
  - b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m,
  - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,
  - d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 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 rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

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

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

- 1) ujednoczenie wysokości zabudowy w pierzei ulicy Warszawskiej;
- 2) urządzenie systemu miejsc i przestrzeni publicznych ze starannie zaaranżowanymi ciągami pieszymi, placami, skwerami, zielenią przyuliczną, itp.;
- 3) wprowadzenie starannie dobranych obiektów małej architektury, elementów wyposażenia ulic i mebli ulicznych takich jak: latarnie, ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, pojemniki z zielenią itp.; obiekty te powinny być odbierane jako spójne stylistycznie; obiekty te nie mogą kolidować z urządzeniami komunikacyjnymi.;
- 4) wymianę nawierzchni i wykształcenie posadzek na terenach publicznych;
- 5) likwidację obiektów tymczasowych;
- 6) likwidację lub wymianę budynków w złym stanie technicznym;
- 7) modernizację skrzyżowań dróg publicznych;
- 8) zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia terenu podziemnymi;
- 9) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 10) realizację kanalizacji deszczowej;
- 11) iluminację obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych.

#### § 15

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

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

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### § 16

#### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1UA do 4UA

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

2. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

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

1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,6;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,8;
- 4) minimalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej;
- 7) dach płaski;
- 8) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10%.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4, oraz ust. 7-11;

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §8 ust. 7.

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;
- 2) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11.

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

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

11. Stawka procentowa – 1%.

## § 17

### Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UC(MW)

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami przynajmniej w parterach budynków.
3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – przestrzenie publiczne, w szczególności place, skwery, zieleńce.
4. Teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.
6. Obowiązujące zasady **zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
  - 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,6;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8;
  - 4) minimalna wysokość zabudowy – 9 m;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - 6) ustala się lokalizację dominanty przestrzennej - budynku ratusza - o maksymalnej wysokości do 25 m;
  - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej;
  - 8) dach stromy lub dach płaski;
  - 9) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10%.
7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;
8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §8 ust. 5-7.
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 istniejących dróg publicznych;
  - 2) w przypadku realizacji nowej zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się obowiązek budowy parkingów podziemnych;
  - 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11.
11. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §13.
12. **Usuwanie odpadów**: według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
13. **Tymczasowe formy zagospodarowania terenu** według ustaleń §15 ust. 2, 3.
14. Stawka procentowa – **1%**.

## § 18

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U

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

- 1) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

2. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający **rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 2) zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony publicznej a frontem budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,4;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 5) dach płaski lub dach stromy (z wyłączeniem mansardowego);
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;
- 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:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;

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. 11.

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

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

10. Stawka procentowa – 1%.

## § 19

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 3U do 11U

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

- 1) usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi;
- 2) usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną.
- 3) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

2. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**

- 1) drobna wytwórczość;

2) składy i magazyny.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 2) zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;
- 6) dach płaski lub dach stromy;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10 %.

5. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11.

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §8 ust. 7.

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 §37 ust. 2;
- 3) wyklucza się indywidualne zjazdy na jezdnię główną drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**; dopuszcza się zjazd na drogi służące obsłudze ruchu lokalnego zlokalizowane w pasie drogowym drogi **KDGP**;
- 4) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11.

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

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

11. Stawka procentowa – **1%**.

## § 20

### Ustalenia dla terenu oznaczonego UO

1. **Przeznaczenie podstawowe** - usługi oświaty.

2. **Funkcja towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu** – usługi administracji.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 2) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
- 3) dopuszcza się ogrodzenia zabezpieczające dla boisk sportowych o wysokości powyżej 2,20 m.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,40;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej; w przypadku realizacji boisk z nawierzchnią nietrawiastą – nie mniej niż 25%;
- 6) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25 m z tolerancją 10%;

5. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §8 ust. 7.

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;
- 2) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11.

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

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

11. Stawka procentowa – **1%**.

## § 21

### Ustalenia dla terenów oznaczonych 1US, 2US

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

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

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

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 2) zakaz umieszczania wolnostojących reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się ogrodzenia zabezpieczające dla boisk sportowych o wysokości powyżej 2,20 m.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,10;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,20;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) dach płaski lub stromy;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej;
- 7) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;
- 8) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 25 m z tolerancją 10%.

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

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2, 4, 5 oraz ust. 7-11.

**7. Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §8 ust 7;
- 2) dla części terenu **2US** położonego w granicach stanowiska archeologicznego – według ustaleń ogólnych §8 ust. 3, 4.

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

**1) prawo wodne:**

- a) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3,
- b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- c) dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
  - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
  - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
  - zakaz lokalizowania: wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, cmentarzy, zakładów przemysłowych i prowadzenia działalności gospodarczej mogącej szkodliwie oddziaływać na środowisko,
  - w przypadku realizacji parkingu nakazuje się wyposażenie terenu parkingu w urządzenia do wstępnego podczyszczania wody deszczowej,
  - zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
  - zakaz niszczenia warstwy glebowej,
  - zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
  - zakaz składowania żużli, popiołów i innych odpadów domowych w sposób zagrażający jakości wód podziemnych.

- 2) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 pkt 4.

**9. 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 §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11.

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

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

**12. Stawka procentowa –1%.**

**§ 22**

**Ustalenia dla terenu oznaczonego 3US**

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

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

- 1) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 14, 15;
- 2) zakaz umieszczania reklam;
- 3) zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.



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

- 1) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów technicznych służących obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariatów;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % terenu;
- 3) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;
- 4) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych.

4. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4 oraz ust. 7-11.

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%**.

## § 23

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/MN4 do 14U/MN4

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych) i drobnej wytwórczości z wyłączeniem:
  - a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14;

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 6 ust. 13-15;
- 2) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
- 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. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,40 ;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) dla działek przylegających do pasa drogowego ul. Warszawskiej – 1,5,
  - b) dla pozostałych – 1,0;
- 4) minimalna wysokość zabudowy – 9 m;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
- 7) dach płaski lub dach stromy;
- 8) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 % działki budowlanej;
- 10) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy szeregowej i pierzejowej – 9 m z tolerancją 10%,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 15 m z tolerancją 10%.

5. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §8 ust 7.

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, projektowanych dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 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%

## § 24

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN2/U do 6MN2/U

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z wyłączeniem:
  - a) lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym z nieuciążliwymi usługami w parterze.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 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.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>,
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) dach płaski lub dach stromy;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%,
  - b) dla pozostałej zabudowy - 20 m, z tolerancją 10%.

4. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych oraz §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust 7;

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 oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

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

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

10. Stawka procentowa – 1%.

## § 25

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN1 do 3MN1

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

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

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 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 - 0,20;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – 0,4;
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 0,45;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) dach płaski lub dach stromy;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 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:

- 1) obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK dodatkowo według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 5;
- 3) w celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców, przed zmianą zagospodarowania terenu **1MN1** należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu na obecność arsenu i chromu. W przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone, teren należy zrehabilitować.

#### 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §8 ust. 7;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowiska archeologicznego dodatkowo 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:**
  - a) dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
    - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
    - zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
    - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
    - zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
    - zakaz niszczenia warstwy glebowej,
    - zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
    - zakaz składowania żużli, popiołów i innych odpadów domowych w sposób zagrażający jakości wód podziemnych;
  - b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
  - c) 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 §37 ust. 2;

- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; w bilansie można uwzględnić 1 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%**

## § 26

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN2 do 23MN2

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

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

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 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 - 500 m<sup>2</sup>,
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) dach płaski lub dach stromy;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 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. 2, 4 oraz ust. 7-11;

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

- 1) obowiązują ustalenia ogólne §8 ust. 7;
- 2) dla obiektu zabytkowej willi z zielenią, zlokalizowanej na terenie **10MN2** na działce nr ewid. 196 w obrębie ewid. 0004 obowiązują ustalenia ogólne §8 ust. 2;
- 3) dla kapliczki uznanej jako dobro kultury, zlokalizowanej na terenie **1MN2**, przy ulicy Rolniczej i oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne §8 ust. 5, 6.

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;
- 3) **prawo budowlane:** dla części terenu **23MN2** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 5 pkt. 9.

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 §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; w bilansie można uwzględnić 1 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%.

## § 27

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN3 do 10MN3

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji znaków informacyjno-plastycznych i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 2) zakaz umieszczania reklam;
- 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.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy istniejącej - 0,55,
  - b) dla zabudowy projektowanej szeregowej – 0,4,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,3,
  - d) dla terenu 10MN3 – nie więcej niż w stanie istniejącym;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 0,8,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,4,
  - c) dla terenu 10MN3 – nie więcej niż w stanie istniejącym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy istniejącej – tak jak w stanie istniejącym, jednak nie mniejszy niż 25%,
  - b) dla zabudowy projektowanej – 50%;
  - c) dla terenu 10MN3 – nie określa się;
- 6) dachy płaskie lub strome;
- 7) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9 m, z tolerancją 10% ;,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

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

- 1) obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK dodatkowo według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 5.

**7. Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §8 ust. 7;
- 2) dla działek budowlanych położonych w granicach stanowiska archeologicznego dodatkowo według ustaleń ogólnych §8 ust. 3, 4.

**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:**
  - a) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.
  - b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
  - c) dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
    - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
    - zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
    - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
    - zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
    - zakaz niszczenia warstwy glebowej,
    - zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
    - zakaz składowania żużli, popiołów i innych odpadów domowych w sposób zagrażający jakości wód podziemnych.

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

- 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 §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; w bilansie można uwzględnić 1 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%.**

**§ 28**

**Ustalenia dla terenu oznaczonego MW(MN2)**

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
4. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
  - 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 od strony frontu budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,40,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
  - f) dach płaski lub stromy;
  - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na - 25 m, z tolerancją 10%;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,3,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - e) dach płaski lub dach stromy,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m, z tolerancją 10%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%,

6. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz ust. 7-11.

7. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §8 ust. 7;

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 dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dopuszcza się parkingi podziemne.

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

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

12. Stawka procentowa – **1%**

## § 29

### Ustalenia dla terenów oznaczonych 1MW, 2MW

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



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

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 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 od strony frontu budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,40;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
- 6) dach płaski lub dach 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:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz 7-11,

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 oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §37 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dopuszcza się parkingi podziemne.

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

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

10. Stawka procentowa – **1%**.

## § 30

### Ustalenia dla terenu oznaczonego P

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren produkcji, przetwórstwa i składów.

2. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** pomieszczenia biurowo-administracyjne.

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

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 13-15;
- 2) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,4;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % 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) według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz 7-11.
  - 2) uciążliwość działalności musi ograniczać się do granic działki własnej;
6. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3;
  - 2) **prawo budowlane:** dla części terenu strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §13 ust. 5 pkt. 9.

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

- 3) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
  - 4) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11.
7. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §13.
  8. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
  9. **Stawka procentowa – 1%**

### **§ 31**

#### **Ustalenia dla terenów oznaczonych od 1ZP/WS do 3ZP/WS**

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy.

##### **2. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**

- 1) place zabaw dla dzieci;
- 2) urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.;
- 3) 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. 14, 15;
- 2) zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektu.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.3;
- 2) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia do obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego w szczególności: ścieżki, tablice edukacyjne, place piknikowe, pomosty itp.;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 90%.

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

- 1) tereny położone w granicach WOChK;
- 2) obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 i 7-11;
- 3) w celu ochrony układu starorzeczy Wisły tereny uznaje się w całości za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 4) w projekcie rekultywacji terenu w szczególności należy uwzględnić:
  - a) dla terenu **1ZP/WS** przeprowadzenie specjalistycznych badań gruntu i wody na obecność arsenu i chromu;
  - b) dla terenu **1ZP/WS** wyeliminowanie groźby ewentualnego rozprzestrzeniania się związków chromu i arsenu w przypadku stwierdzenia ich obecności;
  - c) w miarę możliwości odtworzenie naturalnej rzeźby terenu poprzez usunięcie z terenu zbiorników odpadów i gruzu ;

- d) oczyszczenie den zbiorników i cieków, połączone z bagrowaniem brzegów;
- e) stworzenie warunków do podwyższenia lustra wody w układzie zbiorników i cieków wodnych do poziomu optymalnego dla siedlisk;
- f) zabiegi prześwietlające i konserwacyjne zachowanego drzewostanu;
- g) uzupełniające nasadzenia z uwzględnieniem wymagań siedlisk wodno-błotnych.

**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:**
  - a) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3,
  - b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
  - c) dla terenów 1ZP/WS i 2ZP/WS znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
    - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
    - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
    - zakaz organizacji parkingów i innych publicznych miejsc postoju dla pojazdów mechanicznych,
    - zakaz niszczenia warstwy glebowej.
- 7. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §13.
- 8. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
- 9. Stawka procentowa – 1%

## § 32

### Ustalenia dla terenu oznaczonego ZP(US)

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren zieleni urządzonej.
- 2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) plac zabaw dla dzieci;
  - 3) urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariatu.
- 3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 14, 15;
  - 2) zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektu.
- 4. Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - 1) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 2) dopuszcza się organizowanie publicznych, stałych lub czasowych, miejsc do ustawiania pojemników służących zbiórce i segregacji odpadów komunalnych;
  - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%.
- 5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 4 oraz 7-11.
- 6. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.
- 7. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §13.
- 8. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

9. Stawka procentowa – 1%.

### § 33

#### Ustalenia dla terenów oznaczonych od 1ZP do 3ZP

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni urządzonej z elementami małej architektury oraz powierzchniami utwardzonymi: chodnikami i skwerami,

2. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**

- 1) place zabaw dla dzieci;
- 2) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.

3. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14;

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych §6 ust. 13;
- 2) zakaz grodzenia terenu.

5. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 80%.

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

- 1) obowiązują ustalenia ogólne §7 ust 2 oraz §7 ust. 4 oraz 7-11;

7. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** dla obiektów uznanych jako dobra kultury, zlokalizowanych na terenie 1ZP, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne §8 ust. 6.

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

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

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

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

11. Stawka procentowa – 1%

### § 34

#### Ustalenia dla terenu oznaczonego KD-Gp

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

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

3. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14;

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych §6 ust. 13.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingu w formie parkingu podziemnego;
- 2) zakaz grodzenia terenu;

3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 10%.

6. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §7 ust. 2, 4 oraz 7-11;

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

#### § 35

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

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

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

- a) szerokość pasa drogowego – w granicach planu zmienna: 23-24 m, według rysunku planu,
- b) przekrój poprzeczny – dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o szerokości 2-5m, z jezdniami odbarczającymi dla ruchu lokalnego (program dla całego pasa drogowego),
- c) dostępność ograniczona,
- d) zachowuje się istniejące zjazdy, zrealizowane zgodnie z przepisami,
- e) dla części pasa drogowego z drogą odbarczającą obowiązują odpowiednio ustalenia §9 pkt 3-5;
- f) dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej,
- g) **odwodnienie terenu**: z uwagi na brak naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniami ustala się dla wszystkich terenów szczelny system odwodnienia i odprowadzania spływów opadowych:
  - docelowo za pośrednictwem kanalizacji deszczowej,
  - dopuszcza się rowy trawiaste tam gdzie nie ma potwierdzonego specjalistycznymi badaniami, bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
  - stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów.

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

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

- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 12-15 m; w granicach planu (od osi jezdni) 6 m, według rysunku planu,
- b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach (program dla całego pasa drogowego),
- c) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: 2KDZ,
- d) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,
- e) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi;

- f) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi)
  - g) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §9 ust. 3-5.
- 2) teren oznaczony **2KDZ** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Wiślana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-15 m,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
  - c) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: 1KDL, 2KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 13KDD, 14KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD,
  - d) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,
  - e) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi,
  - f) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Warszawską – 1KDL, 2KDL, w formie ronda,
  - g) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §9 ust. 3-5.
4. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych:**
- 1) teren oznaczony **1KDL, 2KDL** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Warszawska:
- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 26-30 m,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) dopuszcza się realizację zatok parkingowych,
  - e) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Wiślana - 2KDZ, w formie ronda,
  - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - g) teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający **rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §14,
  - h) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §9 ust. 3-5;

### § 36

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

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

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

- a) szerokość pasa drogowego – 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 5) teren oznaczony **5KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Maciejowicka:
- a) szerokość pasa drogowego – 6 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 6) teren oznaczony **6KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Kosynierów:
- a) szerokość pasa drogowego – 6 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 7) teren oznaczony **7KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Raławicka:
- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 7-10 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) fragmenty gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – mogą być realizowane w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 8) teren oznaczony **8KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Jaśminowa:
- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-16 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 9) teren oznaczony **9KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Jaśminowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-12 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 10) tereny oznaczone **10KDD, 16KDD** – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Osiedlowa:
- a) szerokość pasa drogowego:
    - **10KDD** - 11 m,
    - **16KDD** - 10 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 11) tereny oznaczone **11KDD, 12KDD** – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Malarska:
- a) szerokość pasa drogowego:

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



- d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 20) teren oznaczony **23KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Majowa:
  - a) szerokość pasa drogowego – zmienna 9-11 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 21) teren oznaczony **24KDD** – istniejąca ciąg dróg do modernizacji – ul. Krótka, 22 Września, 1 Maja:
  - a) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-12 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 22) teren oznaczony **25KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. 3 Maja:
  - a) szerokość pasa drogowego – 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 23) teren oznaczony **26KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. 9 Maja:
  - a) szerokość pasa drogowego – 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 24) teren oznaczony **27KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Leśna (w granicach planu znajduje się zachodnia część terenu drogowego):
  - a) szerokość pasa drogowego – w granicach planu zmienna 5-6 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi (program dla całego pasa drogowego),
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdniowego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 25) teren oznaczony **28KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Gościńcowa:
  - a) szerokość pasa drogowego – 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 26) teren oznaczony **29KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Spacerowa:
  - a) szerokość pasa drogowego – 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 27) teren oznaczony **30KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Raabego:
  - a) szerokość pasa drogowego – 12 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 28) teren oznaczony **31KDD** – istniejąca droga do modernizacji:
  - a) szerokość pasa drogowego – 10 m,

- b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 29) teren oznaczony **32KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Fabryczna:
- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 12-19 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 30) tereny oznaczone **33KDD, 35KDD, 37KDD** – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Pawłowska:
- a) szerokość pasa drogowego:
    - **33KDD** - 12 m,
    - **35KDD** - 12 m,
    - **37KDD** - zmienna 9-16 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 31) teren oznaczony **34KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Bołtucia:
- a) szerokość pasa drogowego – 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 32) teren oznaczony **36KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Jeziorna:
- a) szerokość pasa drogowego – 9 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 33) teren oznaczony **38KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Baczyńskiego:
- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 7-16 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) na fragmentach, gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”;
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 34) teren oznaczony **39KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Kiepury:
- a) szerokość pasa drogowego – zmienna 12-15 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) odcinki układu drogowego, kolidujące z odcinkami rowu melioracyjnego, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na tym rowie,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 35) teren oznaczony **40KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Spokojna (w granicach planu znajduje się większa część terenu drogowego):
- a) szerokość pasa drogowego – 10 m; w granicach planu 8-9 m, według rysunku planu,

- b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
- c) odcinki układu drogowego, kolidujące z odcinkami rowu melioracyjnego, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na tym rowie,
- d) dostępność nieograniczona,
- e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.

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

1) teren oznaczony **1KD-PJ** – istniejąca droga do modernizacji:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających : 5-7 m,
- b) dostępność jezdni nieograniczona,
- c) brak wyodrębnionego chodnika,
- d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;

2) teren oznaczony **2KD-PJ** –droga projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
- b) dostępność jezdni nieograniczona,
- c) brak wyodrębnionego chodnika,
- d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;

3) teren oznaczony **3KD-PJ** – droga projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
- b) dostępność jezdni nieograniczona,
- c) brak wyodrębnionego chodnika,
- d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

4. Dla wszystkich terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 40 KDD i dla terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami od 1KD-PJ do 3KD-PJ obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - §9 ust. 3-5;

### § 37

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”.

### § 38

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

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

2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

### § 39

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

### § 40

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

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren lokalizacji urządzeń i obiektów zbiorowego zaopatrzenia w wodę – istniejące ujęcie wody i stacja uzdatniania wody – wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.

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

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

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

5. Stawka procentowa dla terenu – **1%**.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Ustalenia końcowe**

#### § 41

#### **Sposób wykonania uchwały.**

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

#### § 42

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

#### § 43

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

#### § 44

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach