

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124), w celu wykonania Uchwały Nr XXI/143/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2004 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Sierakowska”, zmienionej Uchwałą Nr XXV/165/2004 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 „Sierakowska”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
 - 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.
4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) 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.

§ 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, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

- 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 nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 16) lokalnej dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek, jego część lub budowlę o wysokości większej o co najmniej 30 % od wysokości otaczających obiektów, których maksymalną wysokość określono w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 25% całkowitej powierzchni rzutu wszystkich budynków na działce;
- 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;
- 18) usługach funkcji chronionych - należy przez to rozumieć usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;
- 20) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 21) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe itp.
- 22) 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 połąci dachowych do 10⁰;
- 27) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połąci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30⁰ do 45⁰, w przypadku górnej połąci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10⁰, powierzchnia lukarn przykrytych połąciami 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 graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
 - 30) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 15 m²;
 - 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) lokalne dominanty wysokościowe;
- 6) 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) **1U** do **2U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **MN1/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności i/lub usługowej;
- 3) **1MN1** do **4MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 4) **1MN2** do **2MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem **KDL** – droga lokalna,
 - b) tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **7KDD** – drogi dojazdowe.

2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (KDL, KDD);
- 2) teren zieleni urządzonej (ZP).

§ 5

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

- 1) dla strefy 7 (z polityką dopełnień), zwiększenie efektywności użytkowania terenów uzbrojonych lub wskazanych do uzbrojenia oraz właściwej obsługi komunikacyjnej.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulicy lokalnej oraz ulic dojazdowych, dopełnienie układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, zachowanie i uzupełnienie układu przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, terenów lokalizacji usług, terenu zieleni urządzonej, wprowadzenie lokalnych dominant wysokościowych oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

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

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

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

5. 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.

6. 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.

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

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

9. 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 MN1/U;
- 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; ograniczenie nie dotyczy terenów 1U i 2U,

- b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 15 m², z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
- c) słupów reklamowych i ogłoszeniowych;
- 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na drzewach,
 - b) 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.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;
- 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
- 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

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

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar planu znajduje się na terenie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN), stanowiącej formę ochrony ustaloną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla obszaru chronionego wymienionego w ust. 1 obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów.

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) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej na teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym, w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej;
- 4) 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 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.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych.

7. 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 gminnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

8. 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.

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

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2) 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) wskazany w planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej (MN1/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);
- 3) wskazany w planie teren zieleni urządzonej (ZP) 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 granicami planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie jako zabytki.

2. 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) droga gminna lokalna – teren oznaczony symbolem **KDL** (ul. Sierakowska);
 - 2) drogi gminne dojazdowe – tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **7KDD**;
 - 3) tereny zieleni urządzonej – teren oznaczony symbolem **ZP**;
 - 4) 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;
 - 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. 9;
 - 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) ustala się 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, 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. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §6 ust. 3-6.
- 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;
- 4) maksymalna wysokość poziomego głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

4. 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 §22 ust. 2.

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

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, różowym; ograniczenie nie dotyczy terenów 1U i 2U;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

6. 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.

§ 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 §22 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 KDL, KDD zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

§ 12

Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §20 - §23.

2. Ustala się adaptację i przebudowę drogi lokalnej i dróg dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) **KDL** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 2) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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

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

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

6. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia: KDL.

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

8. Dla dróg dojazdowych ustala się:

- 1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

9. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w §22 ust. 2.

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

Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 1 budynek	1 2
2.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
3.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	2,5
4.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
6.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
7.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	4,5
8.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	3
9.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2

11. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasie drogowym, na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia terenu: KDL na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 13

Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

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

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

- 2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 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) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) 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;
- 7) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
- 8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 9) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 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;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych: uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.

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

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

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

- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
- 2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
- 3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia drogi publicznej o kategorii: lokalna;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 7) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:
 - a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
 - b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej,
 - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,
 - d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,
 - e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

§ 14

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 2U

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:
 - 1) usług funkcji chronionych;
 - 2) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
2. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**
 - 1) drobna wytwórczość;
 - 2) składy i magazyny.
3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 9-11;
4. **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 5) ustala się lokalizację lokalnych dominant wysokościowych – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;
 - 7) dach płaski lub dach stromy;
 - 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 oraz 6-9.
6. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.
7. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
 - 2) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 10.
8. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.
9. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 5.
10. **Stawka procentowa – 30%.**

§ 16

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN1/U

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej o średniej intensywności;
 - 2) tereny usług nieuciążliwych (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
 - a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami w parterze.
2. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** – drobna wytwórczość.
3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 9-11;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy – 700 m²;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 10 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 7 m;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
- 7) kąt nachylenia dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – dach stromy,
 - b) dla budynków usługowych wolnostojących i dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 20 m z tolerancją 20%.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne §7 ust 2 oraz 6-9.

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

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 §22 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 10.

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

9. Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych §7 ust. 5.

10. Stawka procentowa - 1%.

§ 17

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN1 do 4MN1

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. 9-11;
- 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 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) – 700 m²;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – 0,5;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 0,55;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 5) 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 – 20 m z tolerancją 20 %.

5. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne §7 ust 2 oraz 6-9.

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

prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.

5. **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 §22 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 10; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

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

7. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 5.

8. Stawka procentowa – **1%**.

§ 18

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN2 do 2MN2

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

2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej 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. 9-11;
- 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 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 500 m²;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy noworealizowanej szeregowej – 0,4;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,3;
 - c) dla zabudowy istniejącej – nakaz utrzymania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na obecnym poziomie;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 0,8;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,5,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej – 10 m,
 - b) dla zabudowy istniejącej – nakaz utrzymania obecnej wysokości zabudowy; dopuszcza się wprowadzanie w połaci dachowej okien typu lukarna;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy noworealizowanej szeregowej – 50%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 60%;
 - c) dla zabudowy istniejącej – nakaz utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przynajmniej na obecnym poziomie;
 - 6) dachy 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:** obowiązują ustalenia ogólne §7 ust 2 oraz 6-9.
7. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
- prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §7 ust. 3.
8. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §22 ust. 2;
 - 3) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 10; 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. 5.
11. Stawka procentowa – **1%**.

§ 19

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZP

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren zieleni urządzonej z elementami małej architektury.
2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) zakaz umieszczania reklam;
 - 2) zakaz grodzenia terenu.
3. **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 80%.

4. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: obowiązują ustalenia ogólne §7 ust 2 oraz 6-9.

5. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo energetyczne**: 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. 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 20

1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji poprzez ulicę klasy lokalnej oznaczoną na rysunku symbolem KDL.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenu drogi lokalnej:

- 1) teren oznaczony **KDL** – istniejąca droga gminna do przebudowy – ul. Sierakowska:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-13 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację zatok parkingowych,
 - e) dopuszcza się realizację zatok i wiat przystankowych,
 - f) dopuszcza się realizację skrzyżowania w poziomie terenu z drogą główną ruchu przyspieszonego (ul. Kolejowa) lub w formie estakady; dokładne parametry skrzyżowania i rozwiązania dotyczące możliwości ewentualnego włączenia do pasa drogowego ul. Kolejowej, zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych w odniesieniu do parametrów elementów układu komunikacyjnego gminy,
 - g) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych – §9 ust. 3-5.

§ 21

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

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

- 1) teren oznaczony **1KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Przebiśniega,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 10-14 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 2) teren oznaczony **2KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Zawilca:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona;
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 3) teren oznaczony **3KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Irysa:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9 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;
- 4) teren oznaczony **4KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Prosta (w granicach planu znajduje się fragment terenu drogowego):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 7-9 m; w granicach planu: 1,5 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi (program dla całego pasa drogowego),
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 5) teren oznaczony **5KDD** – istniejąca droga do przebudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 6) teren oznaczony **6KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Michałowicza:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-13 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 7) teren oznaczony **7KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Sasanki:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 14 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.
3. Dla wszystkich terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 7KDD obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych – §9 ust. 3-5.

§ 22

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”.

§ 23

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulicy **KDL** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 24

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.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 26

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz po opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach