

BURMISTRZ ŁOMIANEK

***PROJEKT
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO „CHOPINA”***



LUTY 2011

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591; 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, Nr 106 poz. 675 oraz Nr 40, poz. 230) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; 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, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149 poz. 996), w celu wykonania Uchwały Nr XII/65/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chopina”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., Rada Miejska w Łomiankach, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

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

2. Obszar planu ograniczony jest ulicami: Rolniczą, Armii Poznań, Kościelną Drogą i Wiślaną. Granice obszaru planu pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

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

4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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

§ 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) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się po powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
- 11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 12) 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;
- 13) 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 wegetację;

- 14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 15) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub maksymalną ilość pełnych kondygnacji nadziemnych budynku;
- 16) 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;
- 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 400m²;
- 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) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 22) miejscach i przestrzeniach ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 23) 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.;
- 24) 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;
- 25) ogrodzie jordanowskim - należy przez to rozumieć ośrodek edukacji kulturalnej i rekreacyjnej, działalności artystycznej, sportowej i turystycznej, przeznaczony dla dzieci i młodzieży;
- 26) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10⁰;
- 27) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30⁰ do 45⁰, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10⁰, 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 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 3 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) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenia literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 7) strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej;
- 8) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 9) dopuszczone zjazdy na drogę publiczną o ograniczonej dostępności;
- 10) ścieżki rowerowe.

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

§ 4.

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

- 1) **US(UO)** - teren usług sportu i rekreacji z usługami oświaty i nauki;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **UO** - teren usług oświaty;
- 4) **1MN/U, 2MN/U** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **1MN do 11MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności;
- 6) **12MN do 22MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 7) **1MN(U) do 4MN(U)** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności z usługami;
- 8) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 9) **MW(MN)** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną;
- 10) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną przeznacza się:
 - a) tereny oznaczone symbolami od **1KDZ** do **3KDZ** - drogi zbiorcze,
 - b) tereny oznaczone symbolami od **1KDL** do **2KDL** - drogi lokalne,
 - c) tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **11KDD** - drogi dojazdowe,
 - d) tereny oznaczone symbolami od **1KD-PJ** do **16KD-PJ** - drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdnich;
- 11) **I-H** - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 12) **MW(MN)-ZP** - teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej; wydzielenie wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu.

2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (KDZ, KDL, KDD i KD-PJ);
- 2) teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-H);
- 3) tereny usług sportu i rekreacji (US i US(UO)).

3. Ze względu na brak odpowiednich postanowień Studium lub przesłanek wynikających ze stanu istniejącego, plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 5.

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

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

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

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

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN oraz na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US i na terenach oświaty UO;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
- 5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
 - a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
 - b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 20 m², 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) na drzewach,
 - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych do tego nie przeznaczonych;
- 7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

12. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych następujące warunki:

- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;
- 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
- 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych 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 miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

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

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

3. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalaniem tzw. wodą stuletnią, na którym należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

4. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej lub istotnej modyfikacji krajobrazu - w szczególności degradacji zadrzewień, zmiany rzeźby terenu, naruszenia stosunków wodnych - powinny być kompensowane przyrodniczo na obszarze objętym planem w uzgodnieniu z właściwym organem.

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

- 1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską;
- 3) ochronę warunków siedliskowych istniejących: zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
 - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 50 cm,
 - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 200 cm;

- 4) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ulic wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na etapie lokalizacji zabudowy i w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew:
 - a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 50 cm,
 - b) do wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew na działce budowlanej, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew oraz dokumentacją fotograficzną drzew wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie,
 - c) w przypadku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.

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

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

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

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

8. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

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

9. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod

warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych;

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

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

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN(U)) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 3) wskazane w planie tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (MN/U) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 4) wskazane w planie tereny usług sportu i rekreacji z uzupełniającymi usługami oświaty (US(UO)) oraz tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 5) wskazane w planie tereny sportu i rekreacji (US) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

- 1) przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie niezbędnych badań archeologicznych oraz uzgodnienia ich zakresu i rodzaju;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref.

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

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

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

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych

1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w skład którego wchodzi:
 - 1) droga powiatowa 2420 W - tereny oznaczone symbolami **2KDZ** (ul. Rolnicza);
 - 2) drogi gminne zbiorcze i lokalne - tereny oznaczone:
 - a) **1KDZ** - ul. Armii Poznań - droga zbiorcza,
 - b) **3KDZ** - ul. Kościelna Droga - droga zbiorcza,
 - c) **1KDL** - ul. Chopina - droga lokalna,
 - d) **2KDL** - ul. Wiślana - droga lokalna;
 - 3) drogi gminne dojazdowe - tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **11KDD** i od **1KD-PJ** do **16KD-PJ**;
 - 4) tereny usług sportu i rekreacji - tereny oznaczone symbolami **US(UO)**, **US**;
 - 5) tereny dróg wewnętrznych.

2. Miejscami i przestrzeniami ogólnodostępnymi 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 ogólnodostępnych 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 miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

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

- 1) decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chopina” dnia 12.02.2010 r.,
- 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §11 ust. 4.

3. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

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

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

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §11 ust. 4.

5. 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 różnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

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

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 miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej, minimalny wymiar frontu działki oraz kąt położenia granic działek stosunku do pasa drogowego - 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 drogę publiczną.

4. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów 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”.

§ 12.

Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

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

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

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

3. 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 realizacji urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ i KDL.

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 §11 ust. 4.

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	1 lokal mieszkalny	2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	2
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	2,5
8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
9.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	0,8
10.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
11.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	3
12.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
13.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m ² pow. użytkowej	10

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 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) pod budowę budowli i urządzeń technicznych projektowanego lokalnego ujęcia wody przeznaczają się teren **I-H**;
- 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) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci w oparciu o ujęcie wody i stację uzdatniania wody zlokalizowaną na terenie **I-H** po jej realizacji;
- 3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
- 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.

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

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

4. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;

- 3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
- 4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 6) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 8) gazociągi, które w wyniku przebudowy drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
- 9) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

- 1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
- 2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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 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,
 - 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.

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

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.

dla terenu oznaczonego US(UO)

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

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

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

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

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

5. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

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 komunalnych:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.

11. Stawka procentowa - 1%.

§ 16.

dla terenu oznaczonego US

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren usług sportu i rekreacji - plac zabaw dla dzieci z obiektami małej architektury i obiektami technicznymi służącymi obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.

2. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**

- 1) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam;
- 3) zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.

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

- 1) nakaz kształtowania i utrzymania zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem obiektów technicznych służących obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariatów;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu;
- 4) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;

5) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki.

4. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

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

6. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - prawo wodne:** 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%**.

§ 17.

Ustalenia dla terenu oznaczonego UO

1. **Przeznaczenie podstawowe** - usługi oświaty – przedszkole, edukacja podstawowa.

2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych.

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

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,20;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 5) 50% powierzchni boisk lub placów zabaw z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki.

4. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

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

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

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;
- 1) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
- 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 – **30%**.

§ 18.

dla terenu oznaczonego 1MN/U

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) tereny usług nieuciążliwych (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
 - a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2. Przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:

- 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń §6 ust. 12-14;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi 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) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,30;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,40;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 5) 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;

5. Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

8. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenu dopuszcza się jeden zjazd z drogi **1KDZ** dla drogi wewnętrznej;
- 3) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4;
- 4) zachowuje się istniejące zjazdy z drogi zbiorczej **1KDZ**;
- 5) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 11.

9. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13, przy czym zakazuje się wprowadzania funkcji usługowych do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w kanalizację gminną.

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

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

§ 19.

dla terenu oznaczonego 2MN/U

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) tereny usług nieuciążliwych (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
 - a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2. Przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:

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

4. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,30;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,40;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 5) dach stromy lub płaski:

5. Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m.
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

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 §11 ust. 4;
- 3) zachowuje się istniejące zjazdy z dróg zbiorczych **1KDZ** i **2KDZ**;
- 4) dla terenu dopuszcza się dwa zjazdy z drogi zbiorczej **1KDZ** dla dróg wewnętrznych;
- 5) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust 10.

9. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** :według ustaleń ogólnych §13, przy czym: zakazuje się wprowadzania funkcji usługowych do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w kanalizację gminną.

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

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

§ 20.

dla terenów oznaczonych od 1MN do 11MN

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

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

4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:

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

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

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej;
- 5) dach stromy;

6. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej**:

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

- 1) teren położony w granicach WOChK;
- 2) obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust. 2 oraz §7 ust. 4-5 i 7-10;
- 3) w celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców, dla terenu **11MN** przed zmianą zagospodarowania należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu na obecność arsenu i chromu. W przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone, teren należy zrehabilitować.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §8 ust 3.

9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: 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 i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4;
- 3) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
- 4) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

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

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

13. Stawka procentowa - **30%**.

§ 21.

dla terenów oznaczonych od 12MN do 22MN

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

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

3. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**

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

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

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,25;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,40,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu płaskiego - 7m,
 - b) w przypadku dachu stromego - 9 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 5) dach stromy lub płaski;

5. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych - 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:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §7 ust.3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

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

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

12. Stawka procentowa - 1%.

§ 22.

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

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

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

- 1) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;

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

4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**

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

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

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,25;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego - 9 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - 7 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 5) dach stromy lub płaski;

6. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §8 ust 3.

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 i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

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

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

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

§ 23.

dla terenu oznaczonego MW

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.

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

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**

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

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

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,30;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych z uwzględnieniem zapisów ogólnych §6 ust. 5 ;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 5) dach płaski lub stromy;

5. **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej – 2500m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Chopina) oraz za pośrednictwem prywatnych dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dopuszcza się parkingi podziemne.

9. **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §13.
10. **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §7 ust. 6.
11. Stawka procentowa - **30%**.

§ 24.

dla terenu oznaczonego MW(MN)

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
3. **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
4. W ramach terenu MW(MN) wyznacza się **wydzielenie wewnętrzne** oznaczone na rysunku planu **MW(MN)-ZP** - tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:
 - 1) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §6 ust. 12-14;
 - 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
 - 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
6. Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - 1) dla zabudowy wielorodzinnej:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,30;
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych z uwzględnieniem zapisów ogólnych §6 ust. 5 ;
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
 - b) w przypadku zespołu zabudowy wielorodzinnej realizowanego w oparciu o jedno pozwolenie na budowę i obejmującego w swoich granicach teren wydzielenia wewnętrznego **MW(MN)-ZP** dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu zespołu zabudowy razem z terenem **MW(MN)-ZP**;
 - c) dach płaski lub stromy;
 - 3) dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i w układzie bliźniaczym - 0,25,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i w układzie bliźniaczym - 0,45,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 60%,
 - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym - 60%,
 - e) dachy płaskie lub strome; dopuszcza się różnicowanie kształtu dachu w ramach jednej działki;
 - 4) dla terenu wydzielenia wewnętrznego **MW(MN)-ZP**:
 - a) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego,
 - b) dopuszcza się, w ramach działań rekultywacyjnych zbiornika i realizacji zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, zmianę kształtu linii brzegowej, przy czym powierzchnia nowoukształtowanego zbiornika powinna wynieść minimum 60% obecnej powierzchni,
 - c) zakaz zabudowy,
 - d) zakaz grodzenia terenu,

- e) nakaz kształtowania i utrzymania zieleni wysokiej i niskiej,
- f) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,
- g) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu MW(MN),
- h) dopuszcza się obiekty techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu wydzielenia wewnętrznego MW(MN)-ZP,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%.

7. Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) według ustaleń ogólnych §11;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej – 2500 m²;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej – 25 m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

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

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

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

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Chopina) oraz za pośrednictwem prywatnych dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §12 ust. 11; dopuszcza się parkingi podziemne.

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

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

13. Stawka procentowa - 1%.

§ 25.

Ustalenia dla terenu urządzeń infrastruktury oznaczonego symbolem I-H

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

2. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz kształtowania i utrzymania zieleni wysokiej i niskiej, w tym zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu;
- 2) wskaźnik maksymalnej zabudowy działki - 0,2;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70% terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) pozostałe parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) według ustaleń ogólnych §11;

- 2) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.

4. Realizacja urządzeń wodociągów na terenie I-H powinna uwzględniać najlepsze dostępne techniki minimalizujące negatywne oddziaływanie inwestycji na mieszkańców najbliższych działek, środowisko, walory krajobrazu, w szczególności poprzez minimalizację hałasu, oraz niebezpieczeństw dla mieszkańców i środowiska wynikających z użytkowania środków chemicznych w technologii uzdatniania wody.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 26.

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

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

- 1) teren oznaczony **1KDZ** - istniejąca droga gminna do przebudowy - ul. Armii Poznań (w granicach planu znajduje się jedynie wschodnia część terenu drogowego):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 13-15 m; w granicach planu (od osi jezdni) 6-9 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową (program dla całego pasa drogowego),
 - c) dostępność w granicach planu ograniczona wyłącznie do skrzyżowania z drogami **2KDZ, 3KDZ i 1KDL**,
 - d) należy ograniczać liczbę zjazdów,
 - e) dopuszcza się jeden zjazd na teren **1MN/U** i dwa zjazdy na teren **2MN/U**,
 - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
 - g) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- 2) tereny oznaczone **2KDZ** - istniejąca droga powiatowa nr 2420 W - ul. Rolnicza (w granicach planu znajduje się jedynie północna część terenu drogowego):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 12-15m; w granicach planu (od osi jezdni) 5-8 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach (program dla całego pasa drogowego),
 - c) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: **1KDZ, 2KDL, 7KD-PJ, 9KD-PJ, 14KD-PJ, 8KDD**,
 - d) należy ograniczać liczbę zjazdów,
 - e) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- 3) teren oznaczony **3KDZ** - istniejąca droga gminna do przebudowy - ul. Kościelna Droga:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających- 27 m; w granicach planu 17 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z drogą odbarczającą obsługującą ruch lokalny, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową (program dla całego pasa drogowego),

- c) dla przekroju poprzecznego pasa drogowego ustala się obowiązek lokalizacji, po obydwu stronach jezdni głównej, jezdni odbarczających, przeznaczonych dla ruchu lokalnego i do bezpośredniej obsługi terenów przylegających do dróg; dokładne przekroje pasa drogowego, lokalizacja i parametry jezdni głównych i odbarczających, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i pasów zieleni zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych,
 - d) dostępność w granicach planu ograniczona wyłącznie do skrzyżowania z następującymi drogami: **1KDZ, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 1KD-PJ, 2KD-PJ, 4KD-PJ, 5KD-PJ, 6KD-PJ**,
 - e) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
 - f) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi).
3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych:**
- 1) teren oznaczony **1KDL** - istniejąca droga gminna do przebudowy - ul. Chopina:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających -15 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
 - e) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowo nakaz realizacji obustronnej alei drzew;
 - 2) teren oznaczony **2KDL** - istniejąca droga gminna do przebudowy - ul. Wiślana:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 15-16 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
 - c) dostępność nieograniczona.

§ 27.

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic dojazdowych - dróg gminnych - 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) tereny oznaczone **1KDD, 6KDD** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Wspólna:
 - a) szerokość pasa drogowego:
 - **1KDD** - 10 m,
 - **6KDD** - zmienna 9-10 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 2) tereny oznaczone **2KDD** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Elsnera:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 10-11 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 3) tereny oznaczone **3KDD** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Bogusławskiego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 4) tereny oznaczone **4KDD** - istniejąca droga do przebudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 5) tereny oznaczone **5KDD, 8KDD** - istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Szymanowskiego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 6) tereny oznaczone **7KDD** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Paderewskiego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 7) tereny oznaczone **9KDD** - istniejąca droga do przebudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 8) tereny oznaczone **10KDD** - istniejąca droga do przebudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 9) teren oznaczony **11KDD** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Szczytowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.
3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych:**
- 1) teren oznaczony **1KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających : 7 m,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 2) teren oznaczony **2KD-PJ, 7KD-PJ** – istniejące odcinki dróg do przebudowy - ul. Paderewskiego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 7-8 m; według rysunku planu,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 3) teren oznaczony **3KD-PJ, 15KD-PJ, 16KD-PJ** – istniejący ciąg dróg do przebudowy - ul. Moniuszki:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 4) teren oznaczony **4KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 5-6 m; według rysunku planu,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;

- 5) teren oznaczony **5KD-PJ** – istniejąca droga do przebudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,5 m,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - 6) teren oznaczony **6KD-PJ** – istniejąca droga do przebudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 7-8,5 m; według rysunku planu,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - 7) teren oznaczony **8KD-PJ, 9KD-PJ** – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ul.Elsnera:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - **8KD-PJ** - 7 m,
 - **9KD-PJ** - zmienna 5-7 m; według rysunku planu,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
 - 8) teren oznaczony **10KD-PJ, 11KD-PJ** – istniejące odcinki dróg do przebudowy - ul. Bogusławskiego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6m,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
 - 9) teren oznaczony **12KD-PJ** – istniejąca droga do przebudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
 - 10) teren oznaczony **13KD-PJ, 14KD-PJ** – istniejący ciąg dróg do przebudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6m,
 - b) dostępność jezdni nieograniczona,
 - c) brak wyodrębnionego chodnika,
 - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.
4. Dla wszystkich terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 11KDD i dla terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami od 1KD-PJ do 16KD-PJ obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - §9 ust. 5;

§ 28.

1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.
2. Szczegółowe zasady wyznaczania dróg wewnętrznych określono w §11 ust. 4.

§ 29.

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic **1KDZ, 3KDZ** i **2KDL** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Z e s p ó ł a u t o r s k i :

Główny projektant:

mgr inż. arch. Agnieszka Bielecka

Członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów
z/s we Wrocławiu (nr Z-474)

Zespół autorski:

mgr inż. arch. kraj. Dorota Gadomska

Członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w
Warszawie (nr WA-272)

mgr inż. arch. Karolina Ciulkin

mgr Sylwia Czubaszek

mgr Urszula Gołąb

mgr inż. Adam Bieniek

mgr inż. Marek Korpanty

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

Członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w
Warszawie (nr WA-086)

mgr inż. arch. Krzysztof Grzebyk

mgr inż. arch. kraj. Konrad Janowski

mgr inż. Magdalena Lenartowicz

mgr inż. arch. Aleksandra Prokopowicz-
Manasterska

Konsultacje przyrodnicze:

mgr inż. arch. kraj. Renata Laszczka