

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Kępy Kiełpińskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w celu wykonania Uchwały Nr XXXIII/253/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, zmienionej w części uchwałą Nr XIX/104/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/103/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ 1

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, zwany dalej planem.
- § 2. 1. Obszar planu ograniczony jest: zachodnią granicą działek 24 i 23 w obrębie Kępa Kiełpińska, południowo-wschodnią granicą działek 234/1, 234/2 w obrębie Dziekanów Polski, południowo-zachodnią granicą działki 3, północno-zachodnią granicą działek 4, 30/279 i 31, północno-wschodnią granicą działki 56, południowo-wschodnią granicą działki 54 w obrębie Dziekanów Leśny, Strugą Dziekanowską i Jeziorem Kiełpińskim w obrębach Kiełpin i Kiełpin Poduchowny, Strugą Dziekanowską w kierunku ulicy Armii Poznań w obrębie Kiełpin Poduchowny, południowo-wschodnią stroną ulicy Armii Poznań (działka nr 112/3 w obrębie Kiełpin Poduchowny), południowo-zachodnią stroną ulicy Brzegowej (działka nr 97), południowo-wschodnią granicą działek 97, 95/13, 95/12, 95/10, 95/8, 95/6, 95/4, 95/1, 94 i 96 w obrębie Kiełpin, południowo-zachodnią i północno-wschodnią granicą działki 23, w obrębie Kępa Kiełpińska.”
2. 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;
 - 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 i miejsc publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
- § 5. 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, dojść pieszych, 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 lub minimalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku; pomocniczo wysokość zabudowy może być określana jednocześnie jako nieprzekraczalny (lub najmniejszy dopuszczalny) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu dachu budynku (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych nad najwyższą kondygnacją użytkową budynku;
 - 16) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
 - 17) 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, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
 - 18) 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;
 - 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;
 - 20) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.
 - 21) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego określoną w § 3 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 22) agroturystyce - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą działalności rolniczej polegającą w szczególności na świadczeniu usług hotelarskich, organizowaniu imprez turystycznych, świadczeniu usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem, a także edukacją;

- 23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo produktów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
 - 24) miejscach i przestrzeniach ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
 - 25) elemencie wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachotek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
 - 26) 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;
 - 27) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10° ;
 - 28) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30° do 45° , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10° , 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;
 - 29) 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;
 - 30) 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;
 - 31) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 3 m^2 ;
 - 32) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
 - 33) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
 - 34) 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;
 - 35) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 22.12.2011 r.;
 - 36) 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.
- § 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) 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) ścieżki rowerowe.

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

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

- 1) **1RM/US(UT)** do **4RM/US(UT)** - tereny zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych i/lub usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego;
 - 2) **1RM** do **8RM** – tereny zabudowy zagrodowej i/lub gospodarstw agroturystycznych;
 - 3) **1R** do **7R** – tereny rolnicze;
 - 4) **1ZP/WS** do **2ZP/WS** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
 - 5) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
 - 6) **ZN** – teren rezerwatu przyrody Jezioro Kiełpińskie;
 - 7) **ZL** – tereny lasów;
 - 8) **1WP** do **2WP** – tereny wału przeciwpowodziowego;
 - 9) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem **KDGP** – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) teren oznaczony symbolem **KDZ** – droga zbiorcza,
 - c) tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **7KDD** – drogi dojazdowe,
2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:
- 1) tereny dróg i ulic publicznych (**KDGP**, **KDZ**, **KDD**);
 - 2) teren wału przeciwpowodziowego (**WP**).

§ 8. Ze względu na brak odpowiednich postanowień Studium lub przesłanek wynikających ze stanu istniejącego, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Rozdział 5 wprowadza wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla strefy 4 (z polityką ochronną) obejmującej wszystkie tereny planu: ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego przy czym w jednostce 4.1 dopuszczono rozwój gospodarstw proturystycznych, obsługę nadwiślańskiego ruchu turystycznego oraz sportu i rekreacji, a w jednostce 4.2 dopuszczone zostały gospodarstwa agroturystyczne oraz turystyka wiejska.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez ochronę przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego (stworzenie warunków do ochrony terenu tarasu zalewowego, rezerwatu przyrody "Jezioro Kiełpińskie" i układu wodnego starorzecza Strugi Dziekanowskiej), wskazanie terenów dla których dominującą funkcją jest funkcja rolnicza, w tym wyznaczenie terenów z całkowitym zakazem zabudowy i terenów zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych oraz usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej.

Plan wyznacza tereny dla przebiegu Trasy Legionowskiej (**KDGP**), reguluje układ komunikacyjny dróg dojazdowych, oraz określa zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

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

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

§ 13. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków, wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 14. 1. 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.

2. 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.

§ 15. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie należy zharmonizować 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.

§ 16. Dla parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m lokalizowanych na podstawie zgłoszenia zgodnie z ustawą Prawo Budowlane ustala się:

- 1) łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać:
 - a) dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki w przypadku zabudowy towarzyszącej budynkowi mieszkalnemu;
 - b) jednego na każde 1000 m² powierzchni działki w przypadku działki bez istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

§ 17. 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 należy umieszczać w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosować swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych;
- 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 3m², 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 przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, które mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- 7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 18. 1. 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 z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1m w głąb działki;
 - 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
 - 4) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych musi uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.
2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 19. 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 całym obszarze planu;
 - 3) strefa szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 4) obszar natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB 140004 oraz Kampinoska Dolina Wisły PLH 140029;
 - 5) rezerwat przyrody Jezioro Kiełpińskie;
 - 6) 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 ustala się:
 - 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) strefę ochronną z zakazem 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 1KDD i 2KDD (ul. Armii Poznań) i 7KDD (ul. Gajowa) należy poprzedzić rozpoznaniem występowania pachnicy dębowej oraz sporządzeniem strategii ochrony gatunku na danym stanowisku,
 - d) w przypadku uzupełniania szpalerów drzew wzdłuż ul. Kościelna Droga i ul. Armii Poznań 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 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.

§ 20. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, na którym należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

§ 21. Dla ochrony, zapewnienia szczelności i stabilności istniejącego wału przeciwpowodziowego należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

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

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

§ 23. W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

§ 24. 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.
- § 25. 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;
 - 6) odcinki projektowanego układu drogowego, kolidujące z odcinkami układu starorzecza Strugi Dziekanowskiej należy budować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych muszą być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na tym rowie;
 - 7) zachowanie 20-metrowej strefy ochronnej od zbiorników i cieków wodnych.
- § 26. 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 budynków będących w zasięgu gminnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- § 27. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
 - 2) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.
- § 28. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
- § 29. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
- 1) wskazane w planie tereny zabudowy zagrodowej i/lub gospodarstw agroturystycznych (RM) oraz tereny zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych i/lub usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego (RM/US(UT)) należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
 - 2) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi (ZP/WS) oraz tereny ogrodów działkowych (ZD) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 30. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie jako zabytki.

§ 31. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty uznane jako dobra kultury:

- 1) kapliczki przy ulicy 6 Pułku Piechoty i ulicy Brzegowej,
- 2) historyczny, nieczynny cmentarz ewangelicki zlokalizowany na prywatnej działce o nr ew. 114
2. Ustala się ochronę kapliczek wymienionej w ust. 1 i wskazanej na rysunku planu, poprzez:
 - 1) zakaz usuwania; zmiana lokalizacji jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od obiektu lub jego ogrodzenia;
 - 3) zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w promieniu 20 m od obiektu.
3. Ustala się ochronę nieczynnego cmentarza ewangelickiego wymienionego w ust. 1 i wskazanej na rysunku planu, poprzez:
 - 1) adaptację terenu jako cmentarza nieczynnego o ograniczonej dostępności,
 - 2) zakaz dokonywania zmian układu przestrzennego, bądź uszczuplania powierzchni,
 - 3) zakaz usuwania i przemieszczania nagrobków, użytkowania w sposób niezgodny z charakterem obiektu,
 - 4) nakaz zachowania drzewostanu starszego niż 70 lat i jego układu jeżeli nie zagraża to bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi,
 - 5) zakaz prowadzenia przez teren cmentarza sieci infrastruktury technicznej, zarówno podziemnej jak i nadziemnej.

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

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych

§ 33. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w skład którego wchodzi:

- 1) droga zbiorcza – KDZ – ul. Kościelna Droga,
- 2) drogi dojazdowe KDD,
- 3) tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi – tereny oznaczone symbolami od 1ZP/WS i 2ZP/WS.

§ 34. Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych wymienionych w §34:

- 1) ustala się zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

§ 35. 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 oraz terenów zieleni urządzonej.

ROZDZIAŁ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 36. 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.

§ 37. 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 wymagana minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu została pomniejszona poprzez przeznaczenie niniejszym planem części działki pod inwestycje celu publicznego.

§ 38. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §12 - §14;
- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 3) zakaz całkowitego lub częściowego podpiwniczania budynków;
- 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

§ 39. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.

§ 40. 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 (w gamie odcieni dachówki ceramicznej);
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

§ 41. Dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie.

§ 42. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej ustala się:

- 1) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30⁰;
- 2) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

§ 43. Dla wolnostojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan lokalizowanych na podstawie zgłoszenia zgodnie z ustawą Prawo Budowlane na działkach bez istniejącej zabudowy mieszkaniowej ustala się:

- 1) zakaz posadawiania na ławach fundamentowych;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów murowanych;
- 3) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja: do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;
- 4) w zakresie geometrii dachu obowiązują ustalenia §40.

ROZDZIAŁ 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

2. 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 działki w 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, w przypadku gdy dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości.

§ 46. 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 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
 - powyżej 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
- 3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 4) w przypadku zakończenia drogi wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m.

ROZDZIAŁ 8

Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 47. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) plan ustala linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §76 - §79.

§ 48. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg głównych, zbiorczych i dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

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

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

§ 50. 1. Podział dróg ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi wojewódzkie oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

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

§ 51. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ i KDD.

2. 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.

§ 52. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w §47.

§ 53. 1. 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	6
2.	Zabudowa jednorodzinna	1 lokal mieszkalny	2
3.	Zabudowa zagrodowa	1 gospodarstwo	2
4.	Gospodarstwa agroturystyczne	10 łóżek	5
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnej	20
6.	Małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m ² pow. użytkowej	10
7.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
8.	Wbudowane lokale usługowe o funkcjach nieuciążliwych	100 m ² pow. użytkowej	3

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

§ 54. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

§ 55. Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §47, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy

wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 9

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

§ 57. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§ 58. 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) dopuszcza się budowę i stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz odprowadzanie ścieków oczyszczonych do gruntu lub urządzeń wodnych w przypadku łącznego spełnienia następujących wymagań:
 - a) ścieki mogą być wprowadzane do ziemi lub urządzeń wodnych w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego,
 - b) ilość oczyszczonych ścieków nie przekracza 1,0 m³/dobę/1000m²
 - c) ścieki odpowiadają wymaganiom dla oczyszczalni o RLM do 2000 określonym w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie warunków,

- jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
- d) najwyższy użytkowy poziom wodonośny wód podziemnych znajduje się co najmniej 1,5 m pod dnem tych urządzeń,
 - e) odciek z oczyszczalni ścieków musi być łatwo dostępny dla wykonania pomiarów parametrów fizycznych i chemicznych określanych przez przepisy;
- 3) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
 - 4) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
 - 5) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 59. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 60. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
- 3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
- 4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 5) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 7) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
- 8) na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną 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;
- 9) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 10) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 61. 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 wewnątrzowych 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 na potrzeby gospodarstwa domowego z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 62. 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 jako kablówką podziemną oraz dopuszcza się realizację i rozbudowę telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych;
- 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;

§ 63. 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: główna ruchu przyśpieszonego i zbiorcza;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej minimum 25% powierzchni pasa drogowego dróg publicznych powinien stanowić teren biologicznie czynny;
- 6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
- 7) 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;
- 8) w przypadku modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:

- a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
 - b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej,
 - 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;
- 9) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

§ 64. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) projekt zagospodarowania działki budowlanej musi zapewnić warunki do segregowania odpadów w miejscu ich powstania (zbierania), zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.

ROZDZIAŁ 10

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 65. 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.

§ 66. Dopuszcza się zachowanie, remont oraz przebudowę istniejących budynków mieszkalnych, wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę, na terenach zabudowy zagrodowej i/lub gospodarstw agroturystycznych oznaczonych symbolami **1RM** do **8RM**, na terenach zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych i/lub usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego oznaczonych symbolami **1RM/US(UT)** do **4RM/US(UT)** oraz na terenach rolniczych oznaczonych symbolami **1R** do **7R**.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 67. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM/US(UT)** do **4RM/US(UT)** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych i/lub usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego.
- 2) **Przeznaczenie uzupełniające** – obsługa ruchu turystycznego.
- 3) Lokalizacja zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

- 4) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe, obsługa ruchu turystycznego.
- 5) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §17, §18 i §23;
 - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 6) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,1;
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,15;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – 2 kondygnacje (9m),
 - budynki gospodarcze – 10 m,
 - ograniczenie nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - d) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85% działki siedliskowej;
 - f) dach stromy;
 - g) minimalna odległość budynków od dróg publicznych – 8 m.
- 7) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna wielkość działki siedliskowej - 5000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki, ew. zespołu działek tworzących gospodarstwo – 40 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 40° do 140°.
- 8) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.
- 9) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §19 ust. 2 oraz §21 i §24 - §28.
- 10) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - według ustaleń ogólnych §31.
- 11) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
 - b) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;
- 12) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §46;
 - c) ilość miejsc parkingowych wg §53;
- 13) **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 14) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §24.

15) Stawka procentowa - **0%**.

§ 68. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RM** do **8RM** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa i/lub gospodarstwa agroturystyczne
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – obsługa ruchu turystycznego, usługi gastronomiczne, usługi sportu i rekreacji, w szczególności związane z jazdą konną.
- 3) Lokalizacja zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.
- 4) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §17, §18 i §23;
 - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.
- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,1;
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,15;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – 2 kondygnacje (9m) ,
 - budynki gospodarcze – 10 m,
 - ograniczenie nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - d) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85% działki siedliskowej;
 - f) dach stromy;
 - g) minimalna odległość budynków od linii rozgraniczających dróg publicznych – 8 m.
- 6) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
 - a) minimalna wielkość działki siedliskowej – 5000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki, ew. zespołu działek tworzących gospodarstwo – 40 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 40° do 140°.
- 7) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.
- 8) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2 oraz §21, i §24 - §28.
- 9) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
 - a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §20;
 - b) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §61 pkt 4.
- 10) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §46;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §53.

- 11) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 12) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §24.
- 13) Stawka procentowa - **0%**.

§ 69. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1R** do **7R** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – rolnictwo
- 2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
 - a) zasady dotyczące lokalizacji i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18 i §23;
 - b) zakaz umieszczania reklam.
- 3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
- 4) Dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej i zagrodowej przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem dla terenów zabudowy zagrodowej i/lub gospodarstw agroturystycznych oznaczonych symbolem RM w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2 oraz §21, i §24 - §28.
- 6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
 - b) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §61 pkt 4.
- 7) **Obsługa komunikacyjna terenów:**
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg transportu rolnego;
 - b) wymagania w stosunku do dróg transportu rolnego zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §24.
- 10) Stawka procentowa – **0%**.

§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1ZP/WS** do **2ZP/WS** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**
 - a) urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.;
 - b) place zabaw dla dzieci, miejsca biwakowe;

- c) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
 - 3) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
 - a) według ustaleń ogólnych §34 i §35;
 - b) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18 i §23;
 - c) zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.
 - 4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
 - b) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia do obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego w szczególności: ścieżki, tablice edukacyjne, place piknikowe, pomosty itp.;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
 - 5) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2 oraz §21 i §24 - §28;
 - b) w celu ochrony układu starorzeczy Wisły tereny uznaje się w całości za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
 - c) w projekcie rekultywacji terenu w szczególności należy uwzględnić:
 - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu poprzez usunięcie z terenu zbiorników odpadów i gruzu,
 - oczyszczenie den zbiorników i cieków, połączone z bagrowaniem brzegów;
 - stworzenie warunków do podwyższenia lustra wody w układzie zbiorników i cieków wodnych do poziomu optymalnego dla siedlisk;
 - zabiegi prześwietlające i konserwacyjne zachowanego drzewostanu,
 - uzupełniające nasadzenia z uwzględnieniem wymagań siedlisk wodno-błotnych,
 - dopuszcza się etapowanie inwestycji oraz realizację zamierzenia jako inwestycji celu publicznego w partnerstwie publiczno-prywatnym.
 - 6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20,
 - b) **prawo wodne:** strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną cieku, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
 - 7) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
 - 8) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §24.
 - 9) Stawka procentowa – **0%**.
- § 71. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** ustala się:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren rodzinnych ogrodów działkowych.
 - 2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
 - a) zasady dotyczące lokalizacji i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18 i §23;
 - b) zakaz umieszczania reklam.
 - 3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- a) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych lokalizowanych na podstawie zgłoszenia zgodnie z ustawą Prawo Budowlane,
 - b) obowiązują ustalenia §43,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla rodzinnych ogrodów działkowych.
 - 5) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2 oraz §21 i §24 - §28.
 - 6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
 - 7) **Obsługa komunikacyjna terenów** - obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych
 - 8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej**: według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
 - 9) **Usuwanie odpadów**: według ustaleń ogólnych §24.
 - 10) Stawka procentowa – **0%**.
- § 72. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN** ustala się:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – forma ochrony przyrody – teren rezerwatu przyrody Jezioro Kiełpińskie.
 - 2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych** - lokalizacja i realizacji ogrodzeń oraz umieszczanie reklam jedynie w oparciu o zapisy Ustawy o ochronie przyrody.
 - 3) **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 4) Stawka procentowa – **0%**.
- § 73. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny lasów.
 - 2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych** - zakaz umieszczania reklam i zakaz grodzenia terenu.
 - 3) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - zakaz zabudowy.
 - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
 - a) teren położony w granicach strefy zwykłej WOChK;
 - b) obowiązują ustalenia ogólne §20 - §27.
 - 5) Stawka procentowa – **0%**.
- § 74. Dla terenu oznaczonego symbolem **WP** ustala się:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren wału przeciwpowodziowego.
 - 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu**: w pasie stopy wału po stronie południowo-zachodniej obsługa ruchu rekreacyjnego i turystycznego przy pomocy urządzeń niekubaturowych takich jak: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, tablice informacyjne, itp.;
 - 3) Zasady ochrony wału przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi - §21.

- 4) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**: zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.
- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - b) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia do obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
- 6) Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2 oraz §21i §24 - §28.
- 7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20,
- 8) Stawka procentowa – **0%**.

§ 75. 1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji miasta poprzez drogę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku symbolem KDGP i trzy drogi dojazdowe oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 3KDD i 4KDD.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego**:

- 1) teren oznaczony **KDGP** – planowana droga wojewódzka – Trasa Legionowska:
 - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających- 40 m,
 - c) dokładne przekroje pasa drogowego, w szczególności: lokalizacja i parametry jezdni, chodników, ścieżek rowerowych oraz powiązania z innymi drogami zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych,
 - d) przy sporządzaniu projektu przebudowy drogi obowiązują ustalenia §25 pkt 6,
 - e) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi **KDGP**,
 - f) dostępność w granicach planu zostanie określona na etapie projektu realizacyjnego,
 - g) stawka procentowa – 0%.

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

- 1) teren oznaczony **KDZ** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Kościelna Droga:
 - a) droga klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m (w granicach planu znajduje się fragment terenu drogowego);
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z jezdnią odbarczającą po jednej stronie drogi, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową (program dla całego pasa drogowego);
 - d) dla przekroju poprzecznego pasa drogowego ustala się obowiązek lokalizacji, po południowej stronie jezdni głównej, jezdni odbarczającej, przeznaczonej dla ruchu lokalnego i do bezpośredniej obsługi terenów przylegających do dróg; dokładne przekroje pasa drogowego, lokalizacja i parametry jezdni głównych i odbarczającej, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i pasów zieleni w liniach rozgraniczających terenu **KDZ** zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych,
 - e) przy sporządzaniu projektu przebudowy drogi obowiązują ustalenia §25 pkt 6,
 - f) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi **KDZ**,
 - g) dostępność w granicach planu - brak;

- h) w ramach pasa drogowego dopuszcza się realizację zatok autobusowych służących komunikacji miejskiej,
 - i) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
 - j) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi),
 - k) stawka procentowa – 0%.
4. Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych: §34 i §35.

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

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

- 1) teren oznaczony **1KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Armii Poznań (część południowa do skrzyżowania z ul. Brzegową):
 - a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 18,5 - 22,5 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżką rowerową i z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - e) dostępność nieograniczona,
 - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew;
 - g) stawka procentowa – 0%;
- 2) teren oznaczony **2KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Armii Poznań (odcinek pomiędzy ul. Brzegową a ul.6 Pułku Piechoty):
 - a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 11 - 16m; według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżką rowerową i z obustronnym utwardzonym poboczem,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - e) dostępność nieograniczona,
 - f) stawka procentowa – 0%;
- 3) teren oznaczony **3KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Brzegowa:
 - a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 11 m; według rysunku planu,
 - c) dopuszcza się realizację skrzyżowania w poziomie terenu z drogą główną ruchu przyspieszonego **KDGP** lub w formie estakady,
 - d) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżką rowerową (na odcinku zgodnie z rysunkiem planu) i z obustronnym utwardzonym poboczem,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - f) dostępność nieograniczona,
 - g) stawka procentowa – 0%;
- 4) teren oznaczony **4KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Brzegowa:
 - a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 11 m; według rysunku planu,
 - c) dopuszcza się realizację skrzyżowania w poziomie terenu z drogą główną ruchu przyspieszonego **KDGP** lub w formie estakady,
 - d) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżką rowerową (na odcinku zgodnie z rysunkiem planu) i z obustronnym utwardzonym poboczem,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - f) dostępność nieograniczona,
 - g) stawka procentowa – 0%;
- 5) teren oznaczony **5KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. 6 Pułku Piechoty:
 - a) klasa – droga dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 11m; według rysunku planu,
 - c) dopuszcza się realizację skrzyżowania w poziomie terenu z drogą główną ruchu przyśpieszonego **KDGP** lub w formie tunelu,
 - d) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżką rowerową i z obustronnym utwardzonym poboczem,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - f) dostępność nieograniczona,
 - g) stawka procentowa – 0%;
- 6) teren oznaczony **6KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. 6 Pułku Piechoty:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 11 m, według rysunku planu,
 - c) dopuszcza się realizację skrzyżowania w poziomie terenu z drogą główną ruchu przyśpieszonego **KDGP** lub w formie tunelu,
 - d) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżką rowerową i z obustronnym utwardzonym poboczem,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - f) dostępność nieograniczona,
 - g) stawka procentowa – 0%;
- 7) teren oznaczony **7KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Gajowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 11m, według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z obustronnym utwardzonym poboczem,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
 - e) dostępność nieograniczona,
 - f) stawka procentowa – 0%.

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

2. Szczegółowe zasady wyznaczania dróg wewnętrznych określono w §46.

§ 78. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

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

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach