

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 76,33 ha, którego granica przebiega południowo – wschodnimi granicami działek 394/7, 384/17 obręb ew. 4.0006, następnie przedłużeniem przez działkę 384/40 obręb ew. 4.0006, do południowo-wschodniej granicy działki 384/15 obręb ew. 4.0006, południowo-zachodnią, południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki 338 obręb ew. 4.0006, dalej granica przebiega południowo-wschodnimi granicami działek 328 i 327 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 189 obręb ew. 4.0006 do południowo-zachodniej granicy działki 660, obręb ew. 5.0010, północno-wschodnią granicą działki 189 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 189 obręb ew. 4.0006 do południowo-wschodniej granicy działki 381/1 obręb ew. 4.0006, południowo-wschodnimi granicami działek 381/1, 382/3, 382/4 obręb ew. 4.0006, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 383/2 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 417 obręb ew. 4.0006 i działkę 1 obręb ew. 4.0001 w kierunku południowo-wschodnim do południowo-zachodniej granicy działki 3/4 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnimi granicami działek 3/4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13/2, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 30, 31, 32/2, 713, 36, 708, 42/1, 533, 43, obręb ew. 4.0001, południowo-wschodnią granicą działki 43 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnimi granicami działek 45/3, 45/4, 45/5, 60/3, 64/5 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 64/5 i 215 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 222/1 obręb ew. 4.0001 do południowo-zachodniej granicy działki 224/1 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 222/1 obręb ew. 4.0001, północną granicą działki 264 obręb ew. 4.0001, zachodnią granicą działki 240 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 110, 709, 692, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700,

701, obręb ew. 5.0010, wschodnią granicą działki 701 obręb ew. 5.0010, południowymi granicami działek 704, 706/2 obręb ew. 5.0010, zachodnią a następnie południową granicą działki 707 obręb ew. 5.0010, wzdłuż granicy administracyjnej Gminy z m. st. Warszawa do południowo-wschodniej granicy działki 545/11 obręb ew. 4.0001, dalej granica biegnie przedłużeniem w kierunku północno-wschodnim do południowo-zachodniej granicy działki 352 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnimi i północnymi granicami działek 545/11, 545,4, 545/11 obręb ew. 4.0001 oraz północno-wschodnią granicą działki 1/16 obręb ew. 4.0022 do przedłużenia z południowo-wschodnim wierzchołkiem granicy działki 764 obręb ew. 4.0004, następnie granica biegnie w kierunku północno-wschodnim przez działkę 76/13 obręb ew. 4.0004, południowo-wschodnią granicą działki 764 obręb ew. 4.0004, przedłużeniem przez działkę 1/9 obręb ew. 4.0004 i działkę 418/2 obręb ew. 4.0006 do południowo-zachodniego wierzchołka działki 277 obręb ew. 4.0006, północno-wschodnią granicą działki 418/2 obręb ew. 4.0006 do południowo-wschodniego wierzchołka granicy działki 394/7 obręb ew. 4.0006.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – wzory kolorów ustalonych w planie dla obiektów budowlanych.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^\circ$  (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 2) **dach stromy** – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $25^\circ - 45^\circ$  (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu wydzielony geodezyjnie, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy w szczególności nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5 \text{ m}^2$ , podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 7) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:

- a) żywopłot,
  - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 8) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
  - 9) **PKOB** – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
  - 10) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
  - 11) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach w przypadku gdy zwarta powierzchnia pokryta substratem glebowym jest mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>; dla terenów zabudowy usługowej sekcja P i R wg PKWiU 2015, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie 50% ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej; w przypadku rodzinnych ogrodów działkowych powierzchnia biologicznie czynna odpowiednio dotyczy działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych;
  - 13) **powierzchnia utwardzona** – powierzchnia działki budowlanej zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym; dla terenów zabudowy usługowej sekcja P i R wg PKWiU 2015, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się wyłączenie 50% ich powierzchni z powierzchni utwardzonej;
  - 14) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), tablic i urządzeń reklamowych, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
  - 15) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 16) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
  - 17) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech

cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;

- 18) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w których litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 19) **tereny zieleni w chronionym krajobrazie** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe związane z doliną Strugi Dziekanowskiej i starorzeczem Wisły, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogeniczných), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz innymi budowlami których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę;
- 20) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 21) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
- 22) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
  - b) Sekcja F – budownictwo,
  - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - l) Sekcja P – edukacja,
  - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
  - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 23) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 24) **produkcja nieuciążliwa** – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 25) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;

- 26) **zabudowa usług komunikacji samochodowej** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami stacji paliw z towarzyszącymi budynkami handlowo-usługowymi (handlu, gastronomii i usług) wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 27) **zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 28) **zabudowa produkcyjna** - budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą będących w rozumieniu PKOB budynkami przemysłowymi lub magazynowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 29) **teren zabudowy produkcyjno usługowej** - teren gdzie możliwa jest realizacja zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej niekolidującej z funkcją produkcyjną,
- 30) **zabudowa usługowa** - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi (z wyłączeniem stacji paliw i budynków administracji publicznej), hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi (budynkami handlu, gastronomii i usług) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 31) **zabudowa usług publicznych** - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu PKOB: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 32) **zabudowa zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkiem zbiorowego zamieszkania lub budynkiem instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania, z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, niepełnosprawnych, itp. wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) obiekty dziedzictwa kulturowego;
- 6) otoczenie obiektu dziedzictwa kulturowego;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 9) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
  - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,

- b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
- c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV,
- d) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
- e) strefa kontrolowana gazociągu DN 400,

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole terenu oznaczają:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNZL - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntami leśnymi;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MZUZ - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 5) U - tereny zabudowy usługowej;
- 6) Up - teren zabudowy usług publicznych;
- 7) SK - teren zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;
- 8) PU - tereny zabudowy produkcyjno usługowej;
- 9) US - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 10) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 11) ZD - teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 12) ZN - tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 13) ZNw - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 14) ZNZZ - tereny zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 15) ZRZZ - tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 16) KU - teren zabudowy usług komunikacji samochodowej;
- 17) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 18) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 19) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) KPJ - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 22) CP - teren publicznego ciągu pieszego;
- 23) KP - tereny placów publicznych.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **U**, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługową, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
  - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,

- b) sytuowanie budynku (z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku gdy ta działka przeznaczona jest w planie także pod zabudowę usługową (U) lub pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne (PU),
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

**§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 1,5 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem urządzeń do ochrony przed hałasem (ekranów dźwiękochłonnych drogi KDGP),
  - b) 5 m – dla wolnostojących urządzeń grupujących szyldy,
  - c) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
  - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć;

**§ 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:**

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:
  - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
  - b) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów zagospodarowania terenu, gdzie przez parametry rozumie się w szczególności: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów zagospodarowania terenu, gdzie przez parametry rozumie się w szczególności: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

**§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony publicznych: dróg, placów, ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych:**

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,

- b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od osi pasa drogowego.

**§ 10 Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
  - a) dla trenerów **MN, MNZL, MW, MZUZ, Up, SK, US, ZP, ZD, ZN, ZNw, ZNZZ, ZRZZ, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP, CP** – całkowity zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami;
  - b) dla terenów **U, PU, KU** - zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
    - na niezabudowanych działkach,
    - na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
    - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
- 2) postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami - dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe o standardowych gabarytach:
  - a) powierzchnia 9 m<sup>2</sup>,
  - b) format 3,54 x 2,47 metra;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
    - na ogrodzeniu,
    - na elewacji budynku w poziomie parteru,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy;
  - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
  - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru.
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
    - tablicy,
    - liter przestrzennych lub kasetonu;
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
  - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość nie więcej niż 0,25 m;
    - szerokość nie więcej niż 0,5 m,



- grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy;
- c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
  - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 5 m,
  - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

**§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:**

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, **PU**, **KU**, **MZUZ** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

## **Rozdział 4**

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

**§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - b) obiektów istniejących;

- 3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 19 ust.6 i 7;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 19 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) z układem starorzeczy Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
  - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu na terenach oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2**,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, PU1, PU4, U6, US1, US2, US3** od strony terenów oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2** oraz dla terenu oznaczonego symbolem **MN15** od strony terenów oznaczonych symbolami **ZRZZ1, ZRZZ2, ZNZZ1, ZNZZ3** nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MNZL** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **Up, SK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zależności od faktycznego wykorzystania terenu,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **MZUZ** – jak dla terenów domów opieki społecznej lub jak dla terenów zamieszkania zbiorowego, w zależności od faktycznego wykorzystania terenu;
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem **US, ZD, ZP, ZN, ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

## **Rozdział 5**

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

**§ 13.** 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych położonych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 54-65/16;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 55-65/6;

2. Na rysunku planu wskazano następujące obiekty dziedzictwa kulturowego

gminy:

- 1) miejsce pamięci upamiętniające Polaków rozstrzelanych przez hitlerowców w latach 1939-1942 przy ul. Parkowej – w postaci kamienia z czerwonego marmuru;
- 2) kapliczka z kopią XVIII w. figury św. Jana Nepomucena przy ul. Warszawskiej upamiętniającą powódź z 1844 r. – murowana wraz z kopcem ziemnym,
- 3) krzyż przy ul. Warszawskiej 66 i 68B upamiętniającą powódź z I poł. XX w. – metalowy na murowanym postumencie wraz z kopcem ziemnym,
- 4) Figura Jezusa Chrystusa przy ul. Jana III Sobieskiego przed kościołem p.w. Marceliny Darowskiej – figura z brązu na granitowym postumencie,
- 5) kapliczka z figurą Matki Boskiej z 1947 r. przy ulicy 11 Listopada 24, – murowana,
- 6) kapliczka na rogu ulicy Wałowej i ulicy 11 Listopada, murowana wraz z kopcem ziemnym, z ogrodzeniem i zielenią towarzyszącą;

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu otoczenia obiektów, o którym mowa w ust. 2, wprowadza się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli, urządzeń i zagospodarowania terenu, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznie dostępnej;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz zabezpieczenia obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

## **Rozdział 6**

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

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1 do KDD25;**
- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2;**
- 3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP;**
- 4) place miejskie oznaczone symbolami: **KP1, KP2, KP3;**
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP;**
- 6) tereny zieleni w chronionym krajobrazie oznaczone symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2.**

2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 1-2:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu, placu, parkingu - ujednoczenie:
  - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
  - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

## **Rozdział 7**

### **Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej;
- 3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa zwykła;
- 4) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 5) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny, zwany potocznie Strugą Dziekanowską;
- 6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m,

c) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 4,0 m.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, dróg publicznych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny oznaczone symbolami: **ZNw1, ZNw2**;
- 4) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 4,0 m;
- 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m;
- 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 1,0 m.

5. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 6:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 16.** 1. Ustala się granice zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 15 m licząc od osi linii w obie strony;
- 2) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
- 3) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2x30 m licząc od osi linii w obie strony;
- 4) strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony;
- 5) strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3:

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 3) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości:
  - a) mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 400 kV,
  - b) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 220kV,
  - c) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110kV;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

3. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1 pkt 4:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;

- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonymu dla terenu;
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.
4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 5:
- 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) zakazuje się urządzania stałych składów i magazynów.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 17. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
  - a) 90° z tolerancją +/-5°, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45°-135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania.**

- § 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) droga publiczna oznaczona symbolami **KDGP** (droga krajowa nr 7) jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą **Brukową (KDZ)**;
  - 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** - istniejąca ulica **Brukowa** wraz z projektowanym skrzyżowaniem z ulicą **Warszawską (KDL1 i KDL2)** – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z wiejską częścią gminy oraz pośrednio z pozostałymi częściami miasta;
  - 3) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL1, KDL2, KDL3** – istniejąca ulica **Warszawska**, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami miasta;
  - 4) drogi publiczne oznaczone symbolem **KDD1 do KDD25** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
  - 5) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
    - a) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**,
    - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2**,
    - b) place publiczne oznaczone symbolami **KP1, KP2, KP3**;

- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
- a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – nie mniej niż 8 m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony “ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
    - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
    - dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej – 1 miejsce na 10 łóżek,
    - dla zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
    - dla zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – 1,2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla zabudowy usług publicznych – 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – 2 miejsca,
  - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
  - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
  - e) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy, produkcyjny lub mieszkalny,
  - f) dla działek budowlanych przylegających do dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych o szerokości mniejszej niż 8 m - miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

§19 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przewiduje się:
  - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1- KDD25**,
  - b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2**,
  - c) teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP**,

- d) tereny placów publicznych oznaczone symbolami **KP1, KP2, KP3**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w odniesieniu do indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) dopuszcza się realizację wyłącznie:
  - a) mikroinstalacji fotowoltaicznych,
  - b) małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
  - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
  - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego oraz dla zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych;
- 3) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 4) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów**

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° - 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/16,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2**:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,



- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/16,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**,
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie należy uwzględnić przepisy **§12 pkt 5**, a ponadto w granicach WOCHK nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona – odtworzenie naturalnej rzeźby doliny Strugi Dziekanowskiej oraz stosunków wodnych, w szczególności poprzez zakaz podwyższania rzędnych terenu,
    - zakaz utwardzania terenu,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° - 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:**

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 140 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 300 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 3**.

**§ 26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN7**:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $25^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości –  $340 \text{ m}^2$ ;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki –  $340 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;

**§ 27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN8**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $25^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ ,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości –  $500 \text{ m}^2$ ;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki –  $500 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

**§ 28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN9**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $25^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ ,

- dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN10:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa usługowa,
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
    - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 30° - 150°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN11:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

- b) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się w przedziale 30 ° - 150 °;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN12:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**;

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN13:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**;

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN14:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**;

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN15:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
    - istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 70 ° - 110 °;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV oraz fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
  - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN16:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 70 ° - 110 °;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN17:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN18:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (w tym nadbudowie) dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN19:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (w tym nadbudowie) dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN20:**



- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (w tym nadbudowie) dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN21:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN22:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości –  $600\text{ m}^2$ ;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki –  $1000\text{ m}^2$ ,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN23:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości –  $500\text{ m}^2$ ;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki –  $500\text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

**§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN24:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości –  $500\text{ m}^2$ ;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki –  $500\text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

**§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNZL:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działce z gruntami leśnymi,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa w tym zabudowa powstała w wyniku adaptacji istniejącej zabudowy magazynowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,9; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> – w przypadku wydzielania działki bez gruntów leśnych,
  - b) 3000 m<sup>2</sup> - w przypadku wydzielania działek z gruntami leśnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**.

**§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca,
  - b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 650 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca,

- b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW3:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

**§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MZUZ:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 14 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 45°,
    - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (w tym nadbudowie) dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej (piwnicy) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm; gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**.

**§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usług publicznych z wyłączeniem przedszkoli, szkół podstawowych i liceów,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 52.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

**§ 53.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U5**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

**§ 54.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla nowej zabudowy dach płaski do 15°,

- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 55.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U7**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla nowej zabudowy dach płaski do  $15^{\circ}$ ,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $25^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ ;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

**§ 56.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U8**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do  $15^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 3**.

**§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U9:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.3**.

**§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U10:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,



- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $25^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ ,
- c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

**§ 59.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U11**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla nowej zabudowy dach płaski do  $15^{\circ}$ ,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do  $30^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 60.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U12**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla nowej zabudowy dach płaski do  $15^{\circ}$ ,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do  $30^{\circ}$ ,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 61.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U13**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 62.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U14**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 63.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U15**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

**§ 64.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U16**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 65.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U17**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 66.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U18**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 67.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U19**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 68.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U20**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,

- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 69.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U21**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 70.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U22**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: C, F, G, H, O, P;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 71.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U23**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: C, F, H, O, P;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U24:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem:
    - usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q,
    - usług napraw pojazdów samochodowych włączając motocykle z sekcji G,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;

**§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U25:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa punktu obsługi ruchu turystycznego PORT obejmująca usługi określone w PKWiU 2015 jako : sekcja G – z wyłączeniem handlu hurtowego i napraw pojazdów samochodowych i motocykli oraz sekcje I, J, R, S;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 8 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci – 30 - 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

b) fragment terenu narażony na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 74.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up1**:

przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;

- 1) teren inwestycji celu publicznego;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci – 25 ° - 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 75.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up2**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;-
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci – 25 ° – 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

**§ 76.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **SK**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych (kościół),
    - zabudowa zamieszkania zbiorowego (klasztor),
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu:
    - Sekcja P (PKWiU 2015) – edukacja (z wyłączeniem szkół podstawowych i liceów),
    - Sekcja Q (PKWiU 2015) – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja S (PKWiU 2015) – usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - c) na cele funkcji uzupełniających można przeznaczyć łącznie nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zespołu budynków);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla kościoła – 25 m,
    - dla zabudowań klasztornych – 12 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków klasztoru - dach płaski do 15°,
    - dla budynku kościoła – dach stromy,
    - dla pozostałych budynków – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,



- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 79.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU3**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach płaski do 15°,
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

**§ 80.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: I, O, P, Q;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby doliny Strugi Dziekanowskiej,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy, w szczególności zakaz podwyższania rzędnych terenu,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi wodnymi,
    - zakaz sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 81.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowy usługowa sportu i rekreacji z zakresu:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**,
  - c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby doliny Strugi Dziekanowskiej, w szczególności zakaz modyfikacji położenia krawędzi oraz spadku skarpy doliny, podwyższania rzędnych terenu,

- ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi wodnymi,
- zakaz sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN2, ZNw1** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie.

**§ 82.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowy usługowa sportu i rekreacji z zakresu:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 –0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie wprowadza się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej polegająca na:
    - zachowaniu rzeźby terenu oraz stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy, w szczególności poprzez zakaz podwyższania rzędnych terenu,
    - ochronie zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi wodnymi,
    - zakazie sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN2 i ZNw1** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 83.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowy usługowa sportu i rekreacji z zakresu:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 –0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie wprowadza się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej polegającą na:
    - zachowaniu rzeźby terenu oraz stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy, w szczególności poprzez zakaz podwyższania rzędnych terenu,
    - ochronie zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi wodnymi,
    - zakazie sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywoplotu od strony terenu oznaczonego symbolem **ZN3** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
    - nakazie zagospodarowania pasa technologicznego, o którym mowa w lit. c, jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszącej przeznaczeniu ustalonym dla terenu,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 84. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**:**

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV; należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD**:**

- 1) przeznaczenie terenu - – rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych – parking w części wspólnej;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 60% powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

**§ 86. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN1**:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:

- ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
  - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
  - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
- c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - d) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/16.

**§ 87. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne do małej retencji,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 30%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
  - c) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 88. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN3:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,

- ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
- c) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 89.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZNw1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
  - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji, w tym rów melioracyjny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
  - d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), dla którego obowiązują ustalenia §15 ust. 4;
- 5) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 90.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZNw2**:

- 2) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
  - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji, w tym rów melioracyjny;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,

- ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
  - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
- d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), dla którego obowiązują ustalenia §15 ust. 4;
- 6) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 91.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 92.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ2**:

- 3) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 93.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ3**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000.

**§ 94.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZRZZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust.2**.

**§ 95.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZRZZ2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy.

**§ 96.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KU**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług komunikacji samochodowej (stacja paliw);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;

**§ 97.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, droga krajowa nr 7 - ulica **Kolejowa** wraz ze skrzyżowaniem z ulicą **Brokowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – do 40 m zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 98.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment ulicy **Brokowej** wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Kolejową i ulicą **Warszawska** oraz nowoprojektowanym przebiegiem **Małej Obwodnicy Łomianek**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wymiarowanie zgodnie z rysunkiem planu:
    - szerokość pasa drogowego na odcinku od skrzyżowania z Kolejową do skrzyżowania z Warszawską – 24 m,
    - szerokość pasa drogowego na odcinku od Warszawskiej do Strugi Dziekanowskiej – 16 m, w rejonie skrzyżowania z ulicą Łąkową – 20 m,
    - szerokość pasa drogowego na odcinku od strugi Dziekanowskiej do granicy planu – 22 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową,
  - d) należy zapewnić ciągłość przepływu dla Strugi Dziekanowskiej poprzez budowę mostu lub przepustu;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - c) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 99.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:



- a) szerokość pasa drogowego w przedziale 29 – 31 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania oraz przystanki komunikacji publicznej;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 100. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość pasa drogowego w przedziale 14 - 16 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie obowiązują przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250; obowiązują przepisy **§ 16 ust. 3**.

**§ 101. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość pasa drogowego w przedziale 26 - 34 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania.

**§ 102. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Brukowa** na odcinku od ulicy **Łąkowej** do granicy planu,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w przedziale 3 – 4 m zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 103.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Brukowa** na odcinku od ulicy **Warszawskiej** do ulicy **Łąkowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 8 - 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 104.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD3**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 10 - 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 105.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 10 - 12 m zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajdują się fragmenty pasa drogowego),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 3**.

**§ 106.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Boczna**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 5 m w rejonie placu do zawracania – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

**§ 107.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (do obsługi ruchu lokalnego ulicy Kolejowej – drogi krajowej nr 7),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 7 - 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm; należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**,
  - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

**§ 108. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD7:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Olszynowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 8 - 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 109. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD8:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **11 Listopada**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 7 - 16 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV oraz fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 110. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD9:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wałowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 6 – 8 m, w rejonie skrzyżowania z ulicą **11 Listopada** do 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 111. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD10:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Pastewna**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w przedziale 4 –8 m, w rejonie placu do zawracania do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) plac do zawracania obsługuje wał przeciwpowodziowy,
  - b) plac do zawracania położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**,
  - d) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

**§ 112. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD11:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przelotowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

**§ 113. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD12:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przełajowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

**§ 114. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD13:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Staromiejska**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 5 m, w rejonie placu do zawracania do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 115. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD14:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wólczyńska**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 6 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 116. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD15:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Orzeszkowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 6 – 7 m, w rejonie placu do zawracania do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 117. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD16:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kościuszki**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 118. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD17:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przyłuskiego**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 7 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.

**§ 119. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD18:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przyłuskiego**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 5 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 120. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD19:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Poniatowskiego**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 9 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 121. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD20:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kościuszki**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 8 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 122. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD21:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Czarneckiego**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 9 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 123. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD22:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Sobieskiego**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 8 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 124. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD23:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (do obsługi ruchu lokalnego ulicy zbiorczej - **Małej Obwodnicy Łomianek**),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 7 m - zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 2**.
  - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub

uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 125. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD24:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (do obsługi ruchu lokalnego ulicy zbiorczej - **Małej Obwodnicy Łomianek**),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 4 m - zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 126. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD25:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – poszerzenie ulicy **Brukowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 4 m - zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - c) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 127. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszo-jezdny– istniejąca ulica **Mała**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 3,5 – 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) nakazuje się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

**§ 128. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ2:**

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszo-jezdny– istniejąca ulica **Przechodnia**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 4,5 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) nakazuje się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

**§ 129.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **CP**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość – 2,5 – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 130.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - plac publiczny z parkingiem publicznym,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
  - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 5% działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>; dla budynku stacji trafo dopuszcza się 50m<sup>2</sup>;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) kolorystyka obiektu według ustaleń ogólnych – należy uwzględnić przepisy § 11.

**§ 131.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP2**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - plac publiczny z kapliczką i zielenią towarzyszącą,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
  - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 5% działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>, dla budynku stacji trafo dopuszcza się 50m<sup>2</sup>;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) kolorystyka obiektu według ustaleń ogólnych – należy uwzględnić przepisy § 11.

**§ 132.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP3**:

- 1) przeznaczenie terenu:



- a) podstawowe - plac publiczny z zielenią towarzyszącą,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (trafo),
  - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 5% działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 300 m<sup>2</sup>, dla budynku stacji trafo dopuszcza się 35 m<sup>2</sup>;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski do 15°,
  - c) kolorystyka obiektu według ustaleń ogólnych – należy uwzględnić przepisy § 11.

### **Rozdział 13**

#### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 133. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 134. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 135. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§ 136. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### Załącznik nr 4

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia .....r.

Wzory kolorów ustalonych w planie dla obiektów budowlanych:

1) dla pokryć dachów stromych:



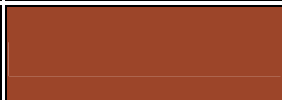
a) czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011)

RAL 3005 bordowy średni	
RAL 3007 ciemny wiśniowy	
RAL 3009 czerwony tlenkowy	
RAL 3011 czerwony burgundzki	


b) szarości (RAL 7016, 7040)

RAL 7016 szary antracytowy	
RAL 7040 popielaty pirytowy	

c) brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL8023)


RAL 8004 brązowy miedziany	
RAL 8017 brązowy grizzly	
RAL 8019 brązowy szary	
RAL 8023 brązowy pomarańczowy	

d) czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007)

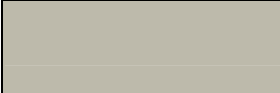




RAL 9005 czarny głęboki	
RAL 9006 srebrny aluminiowy	
RAL 9007 srebrny ciemny	

2) dla elewacji budynków:

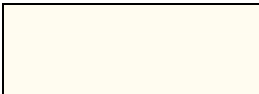
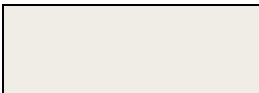




a) żółcień RAL1013

RAL 1013 (brak nazwy polskiej)	
-----------------------------------	--

b) szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047),

RAL 7032 szary beżowy	
RAL 7035 szary jasny	
RAL 7038 szary agatowy	
RAL 7044 szary jedwabisty	
RAL 7047 szary mleczny	

c) biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),

RAL 9001 biały perłowy	
RAL 9002 biały karpacki	
RAL 9003 biały sygnałowy	
RAL 9010 biały alpejski	
RAL 9016 biały beskidzki	
RAL 9018 popielaty	

*Przedstawione próby kolorów nie są wiernym odwzorowaniem barw wg systemu RAL, kolory są zbliżone. Występujące różnice związane są z ustawieniem monitora lub drukarki, na której załącznik nr 4 jest drukowany. W celu dokładnego sprecyzowania koloru niezbędne jest korzystanie z oryginalnego wzornika RAL.*