



Urząd Miejski w Łomiankach

Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

05-092 Łomianki, ul. Warszawska 71,
tel. 22 768 62 33, fax. 22 768 62 35

Łomianki, dnia 26 marca 2019r.

RGP. 6727.1.172.2019.KP

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ŁOMIANKI CENTRUM

zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr LV/414/2010 z dnia 4 listopada 2010 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 8, poz. 323 z dnia 26 stycznia 2011 r., dla działek o nr ew. 208, 209/2 położonych w Łomiankach, obręb 143205_4.0006.

Wyżej wymieniona nieruchomość znajduje się:

- dz. nr ew. 209/2 na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym 2U (ustalenia szczegółowe § 76);
- dz. nr ew. 208 na terenach oznaczonych w planie symbolami planistycznymi 3ZP (ustalenia szczegółowe § 93), KD-Gp (ustalenia szczegółowe § 95), 1KDŁ (ustalenia szczegółowe § 96).

Dokument zawiera 23 ponumerowanych stron i załącznik graficzny w skali 1:1000.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łomianki Centrum".

Mazow.2011.8.323 z dnia 2011.01.26

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 26 stycznia 2011 r.

Wejście w życie:

26 lutego 2011 r.

DZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ 1

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

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

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
- 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;

abu 27.03.2019r.

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

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

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

10) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się po powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;

11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;

13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;

15) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub maksymalną ilość pełnych kondygnacji nadziemnych budynku;

16) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

17) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;

18) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²;

19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;

20) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;

21) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.

22) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone są działalności obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta, jak: usługi administracji samorządowej, państwowej i sądownictwa, usługi kultury, usługi handlu, gastronomii o

wysokim standardzie, banki, hotele, biura turystyczne, domy towarowe, pasaże, itp.; cechować je powinien wysoki standard świadczonych usług;

23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;

24) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;

25) elemencie wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachołek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;

26) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć publiczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym i terenom komunikacji;

27) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10°;

28) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30° do 45°, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10°, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

29) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

30) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 do 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

31) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 9 m²;

32) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

33) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

34) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

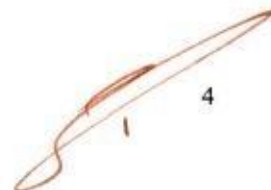
35) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11.07.2006 r.;

36) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 5) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;



4

- 7) rejon lokalizacji dominant przestrzennych;
 - 8) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
 - 9) ścieżki rowerowe.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **1UA do 4UA** - tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) **UC(MW)** - teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 3) **1U do 11U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UO** - teren usług oświaty;
- 5) **1US do 3US** - tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) **1U/MN4 do 14U/MN4** - tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej;
- 7) **1MN2/U do 13MN2/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i/lub usługowej;
- 8) **1MN1 do 3MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 9) **1MN2 do 22MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 10) **1MN3 do 11MN3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 11) **MW(MN2)** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z zabudową jednorodzinną intensywną;
- 12) **1MW, 2MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej;
- 13) **P** - teren produkcji, przetwórstwa i składów;
- 14) **1ZP/WS do 3ZP/WS** - tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 15) **ZP(US)** - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
- 16) **1ZP do 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 17) **KD-Gp** - teren parkingu ogólnodostępnego;
- 18) **1KP, 2KP** - tereny ciągów pieszych;
- 19) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem **KDGP** - droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) tereny oznaczone symbolem **1KDZ, 2KDZ** - drogi zbiorcze,
 - c) tereny oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL** - drogi lokalne,
 - d) tereny oznaczone symbolami od **1KDD do 41KDD** - drogi dojazdowe,
 - e) tereny oznaczone symbolami od **1KD-PJ do 4KD-PJ** - drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdných;
- 20) **I-H** - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 8. 1. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD i KD-PJ);
 - 2) tereny ciągów pieszych (KP);
 - 3) teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-H);
 - 4) teren zabudowy usług oświaty (UO);
 - 5) tereny zieleni urządzonej (ZP);
 - 6) tereny usług sportu i rekreacji (US).
2. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego:
- 1) tereny zabudowy usług publicznych (UA);
 - 2) teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
 - 3) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy (ZP/WS);
 - 4) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji (ZP(US));

- 5) teren parkingu ogólnodostępnego (KD-Gp);
- 6) tereny, na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

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

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

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

§ 11. Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego obowiązują ustalenia §71.

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

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

§ 14. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych budynków murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

§ 16. Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczonej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.

§ 17. 1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

2. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

§ 18. 1. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu.

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

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

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

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);

2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;

3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN1, MN2 i MN3;

4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na pości dachowej i kalenicy;

5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:

a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,

b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 15 m², z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,

c) słupów reklamowych i informacyjnych;

6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

a) w promieniu 20 m od obiektów zakwalifikowanych jako dobra kultury wymienionych w §36 ust. 1;

b) na drzewach,

c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych;

7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 21. 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony przestrzeni publicznych następujące warunki:

1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu; ustalenie nie dotyczy terenów ogrodzeń zabezpieczających boiska sportowe;

- 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
 - 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony przestrzeni publicznej dla:
 - a) zabudowy usługowej,
 - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem przedszkoli;
 - 5) zakazy w pkt 4) nie dotyczą żywopłotów;
 - 6) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.
2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

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

- 1) otulina Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN) - na całym obszarze planu;
- 2) strefa zwykła Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK);

§ 23. Dla obszarów chronionych wymienionych w ust. 1 ustala się:

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

§ 24. 1. Cały obszar planu znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią. 2. Ustawa Prawo wodne nie obliguje do wprowadzania dla tego terenu zakazów, nakazów i ograniczeń niemniej obszar położony w granicach terenu zagrożenia w przypadku awarii wałów jest narażony na zalanie i wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona ze świadomością możliwości jego wystąpienia; ponadto obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek ewentualnego wystąpienia awarii wałów.

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

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

c) na terenach w granicach WOChK nakaz wprowadzania nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowania nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk.

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

1) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym o średnicy pierśnicy powyżej 70 cm, nakazuje się przeprowadzenie na koszt inwestora badań w zakresie zasiedlenia ich przez pachnicę dębową; badania powinny być przeprowadzone przez specjalistę nauk przyrodniczych, w szczególności entomologa;

2) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody;

3) w miarę możliwości należy prowadzić monitoring przemieszczania się pachnicy dębowej.

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

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;

3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;

5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);

6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.;

7) nakaz rekultywacji terenów, na których zostanie stwierdzona obecność arsenu i chromu w ilościach przekraczających wielkości dopuszczone.

§ 28. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych, w tym okresowych;

2) zachowanie przebiegu i drożności cieków przecinających teren;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;

5) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;

6) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych.

§ 29. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;



2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

§ 30. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;

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

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

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

1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2 i MN3) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Zał. do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.2a);

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

3) wskazane w planie tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UC(MW), U/MN4 i MN2/U) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Zał. do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3d);

4) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Zał. do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1.poz.2b);

5) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji (ZP(US)) oraz tereny sportu i rekreacji (US) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Zał. do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz.3c).

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

1) willa z zielenią, przy ulicy Raclawickiej 21 (d. 15), wpisana do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 1265;

2) zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej w skrócie WKZ) pod numerami AZP: 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17.

§ 34. Dla obiektu zabytkowej willi wpisanej do rejestru zabytków, o której mowa w §33 pkt 1), wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody WKZ.

§ 35. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w §33 pkt 2) w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

2. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17 ustala się:

1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;

2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;

3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

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

2. Ustala się ochronę dóbr kultury wymienionych w ust. 1 i wskazanych na rysunku planu, poprzez:

1) zakaz usuwania; zmiana lokalizacji jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od obiektu lub jego ogrodzenia;

3) zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w promieniu 20 m od obiektu.

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

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

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 39. 1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych, w którego skład wchodzi:

1) jezdnia odbarczająca służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego - część pasa drogowego drogi krajowej nr 7 – zlokalizowana na terenie oznaczonym **KDGP**;

2) drogi zbiorcze – tereny oznaczone symbolami **1KDZ** (ulica Rolnicza), **2KDZ** (ulica Wiślana);

3) drogi gminne lokalne i dojazdowe – tereny oznaczone symbolami **1KDL**, **2KDL**, od **1KDD** do **41KDD** i od **1KD-PJ** do **4KD-PJ**;

4) przestrzenie ogólnodostępne tworzące system ciągów pieszych, skwerów i zieleńców w otoczeniu zabudowy administracyjno-usługowej na terenach oznaczonych symbolami **UC(MW)** i na terenach od **1UA** do **4UA**;

5) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy – tereny oznaczone symbolami od **1ZP/WS** do **3ZP/WS**;

6) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji – teren oznaczony symbolem **ZP(US)**;

7) tereny zieleni urządzonej – tereny oznaczone symbolami od **1ZP** do **3ZP**;

- 8) ciągi piesze – tereny oznaczone symbolami **1KP** i **2KP**;
- 9) teren parkingu ogólnodostępnego - teren oznaczony symbolem **KD-Gp**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych.

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

§ 40. Tereny, o których mowa §39 ust. 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.

§ 41. Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni publicznych wymienionych w §39 ust. 1 i 2:

- 1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;
- 2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nakaz zharmonizowania:
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,
 - c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami §20;
- 6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

§ 42. Dla miejsc i przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:

- 1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);
- 2) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej.

ROZDZIAŁ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 43. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 44. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:



1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalny wymiar frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, w przypadku gdy:

a) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,

b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycję celu publicznego,

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

1) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,

2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §98 ust. 2.

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

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §12, §13, §14, §15, §16, §17;

2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;

3) dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §23 pkt 2;

4) maksymalna wysokość poziomego głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu;

5) zakaz tworzenia skarp oraz obsypywania ziemią ścian zewnętrznych budynków, w których wejście zostało wyniesione ponad istniejący poziom terenu.

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

1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy, czerwony;

2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;

3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

§ 48. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej ustala się:

1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;

2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;

3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;

4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;

5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

ROZDZIAŁ 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się:

1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi w §44;

2) w przypadku wydzielenia dróg obowiązują zasady określone w §98 ust. 2.

§ 51. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami oraz zasady określone w §44.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ, KDL, KDD zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 8

Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 53. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;

2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §96 - §100.

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

1) **KDGP** - teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;

3) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

4) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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

§ 56. Plan wyznacza ciągi piesze na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.

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

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

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

§ 59. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ, KDL i 33 KDD.

2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m.

in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

§ 60. Dla dróg dojazdowych ustala się:

- 1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
- 2) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej, w celu realizacji chodnika lub należytego odwodnienia terenu, dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego;
- 3) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej można realizować jako drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem;
- 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

§ 61. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w §98 ust. 2.

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

Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 1 budynek	1 2
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2,3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	3
7.	Targowiska, hale targowe	100 m ² pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	30
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	100 m ² pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	0,8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	11
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo- sportowe, stadiony	100 użytkowników równocześnie	25 + 0,3 m.p. dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	20 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
20.	Szpital, klinika	10 łóżek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	4,5
22.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	3
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
24.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m ² pow. użytkowej	10
25.	Kąpieliska	100 m ² terenu zagospodarowanego	2
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

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

ROZDZIAŁ 9

Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 63. W zakresie zasad przebudowy i budowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:

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

§ 64. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) dopuszcza się eksploatację i przebudowę istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie **I-H**;

3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;

4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej

5) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz.U. nr 124 poz. 1030).

§ 65. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

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

2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;

3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;

4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 66. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;

3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgiel, koks.

§ 67. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;

2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;

3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;

4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;

5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;

6) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;

7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

8) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;

9) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia. Szerokość tej strefy wynosi 40 m od osi linii na obie strony. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgadniać z zarządcą sieci;

10) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 68. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dla całego obszaru planu zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) realizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;

3) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;

4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6 m od osi linii na obie strony. Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych;

5) w przypadku wystąpienia kolizji projektu zagospodarowania działki budowlanej z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci;

6) dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych; uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.

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

1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;

2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;

3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675).

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

1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;

2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;

3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia

i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;

4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;

5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;

6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;

7) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:

a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,

b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m,

c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,

d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,

e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;

8) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

ROZDZIAŁ 10

Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

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

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

1) ujednoczenie wysokości zabudowy w pierzei ulicy Warszawskiej;

2) urządzenie systemu miejsc i przestrzeni publicznych ze starannie zaaranżowanymi ciągami pieszymi, placami, skwerami, zielenią przyuliczną, itp.;

3) wprowadzenie starannie dobranych obiektów małej architektury, elementów wyposażenia ulic i mebli ulicznych takich jak: latarnie, ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, pojemniki z zielenią itp.; obiekty te powinny być odbierane jako spójne stylistycznie; obiekty te nie mogą kolidować z urządzeniami komunikacyjnymi;

4) wymianę nawierzchni i wykształcenie posadzek na terenach publicznych;

5) likwidację obiektów tymczasowych;

6) likwidację lub wymianę budynków w złym stanie technicznym;

7) przebudowę skrzyżowań dróg publicznych;

8) zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia terenu podziemnymi;

9) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

10) realizację kanalizacji deszczowej;

11) iluminację obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych.

ROZDZIAŁ 11

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

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

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

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

[...]

§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
 - a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².
- 2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71.
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 20, § 21;
 - b) zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony publicznej a frontem budynku;
 - c) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.
- 4) Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,4;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12m;
 - e) dach płaski lub dach stromy;
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 1U - 40%,
 - dla terenu 2U - nie określa się;
 - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 25m z tolerancją 10%.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według ustaleń ogólnych § 23, § 25 oraz § 28 - § 32;
- 6) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) prawo energetyczne: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami § 68 pkt 4;

b) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24.

- 7) Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
 - b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 62.
- 8) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 9) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 10) Stawka procentowa - 1%.

[...]

§ 93. Dla terenów oznaczonych od **1ZP do 3ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej z elementami małej architektury oraz powierzchniami utwardzonymi: chodnikami i skwerami,
- 2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) place zabaw dla dzieci;
 - b) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 3) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych § 20;
 - b) zakaz grodzenia terenu.
- 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 80%.
- 6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne § 23, § 25 oraz § 28 - § 32;
- 7) Ochrona dziedzictwa kulturowego: dla obiektów uznanych jako dobra kultury, zlokalizowanych na terenie 1ZP, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne § 36.
- 8) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24;
 - b) prawo energetyczne: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami § 68 pkt 4.
- 9) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 11) Stawka procentowa - 1%.

[...]

§ 95. Dla terenu oznaczonego **KD-Gp** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego dla obsługi terenu usługowego.
- 2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: zielen towarzysząca.
- 3) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych § 20.
- 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację parkingu w formie parkingu podziemnego;
 - b) zakaz grodzenia terenu;
 - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 10%.
- 6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według ustaleń ogólnych § 23, § 25 oraz § 28 - § 32;

- 7) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24.
- 8) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 9) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 10) Stawka procentowa - 1%.

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

4. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych:

- 1) teren oznaczony **1KDL, 2KDL** - istniejąca droga do przebudowy - ul. Warszawska:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 26-30m,
 - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację zatok parkingowych,
 - e) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Wiślaną - 2KDZ, w formie ronda,
 - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
 - g) teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71,
 - h) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - § 40, § 41, § 42;

[...]

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

3. Dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 4,5 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
 - b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:
 - minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
 - minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
- 3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) obowiązują zasada „ruchu uspokojonego”.

§ 99. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

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

[...]

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

- § 101. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
- § 102. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 103. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.
- § 104. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK
Naczelnik Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego


Piotr Kowalski

Otrzymują:

1. Urząd Miejski w Łomiankach
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego
ul. Warszawska 71
05-092 Łomianki
2. a/a



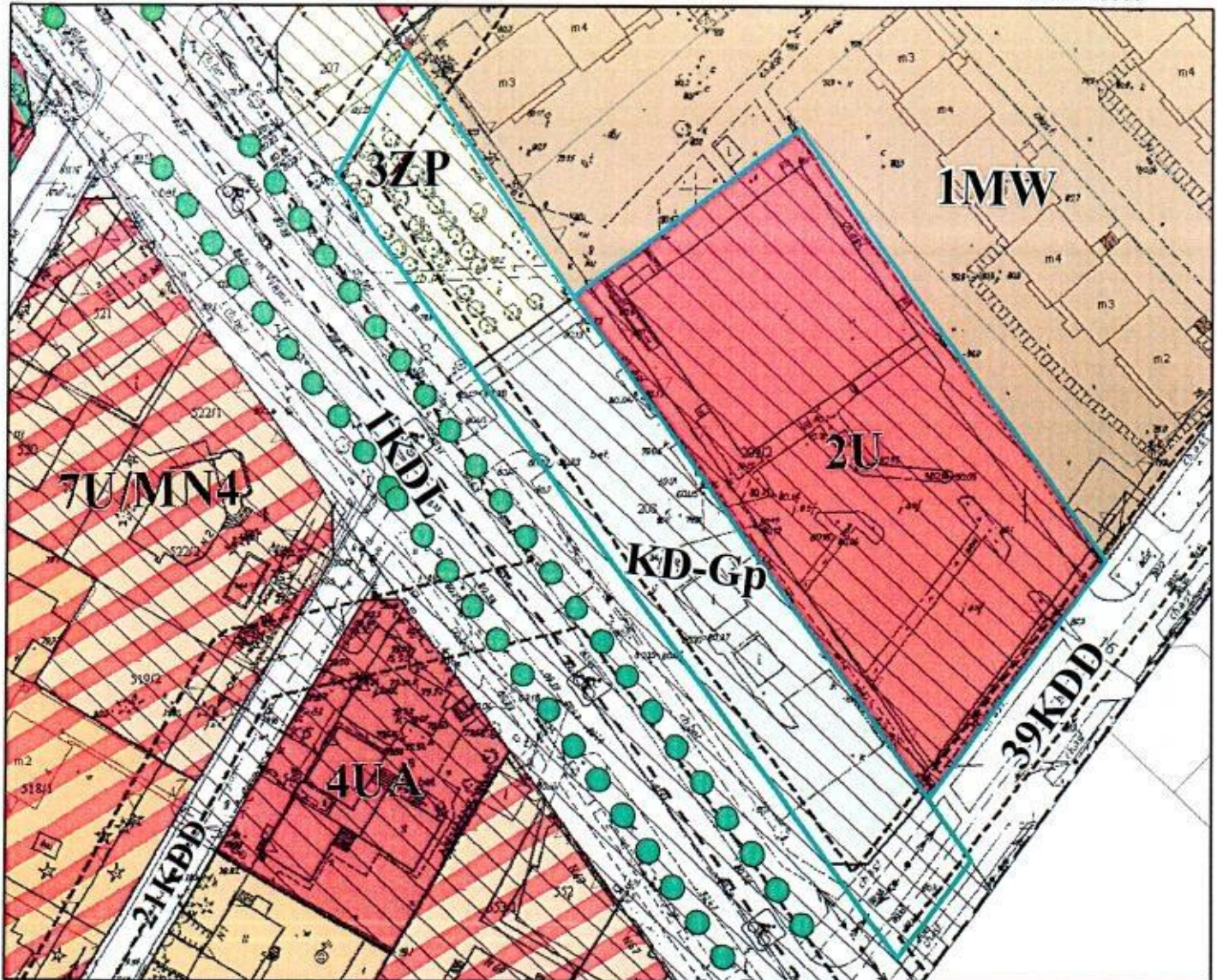


WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁOMIANKI CENTRUM"



działka: 208, 209/2 obręb: 143205_4.0006 Łomianki

Skala 1:1000



Wydruk na podstawie danych z Systemu Informacji Przestrzennej Łomianek (SIP-Ł)

OZNACZENIA

PODSTAWOWE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- granice obszarów wymagających rekultywacji
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Przeznaczenie terenów

- UA - 1UA - 4UA - tereny zabudowy usług publicznych
- UC(MW) - teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrówörtowych z zabudową wielorodzinną
- U - 1U - 11U - tereny zabudowy usługowej
- UO - teren usług oświaty
- UUS - 3US - tereny usług sportu i rekreacji
- UUMN4 - 14U/MN4 - tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej średniej klasy
- UMN2/U - 13MN2/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywniej i/lub usługowej
- MN1 - 3MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności
- MN2 - 22MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej
- MN3 - 11MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
- MW(MN2) - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodzinną intensywną
- 1MW - 2MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- P - teren produkcji, przetwórstwa, składów
- IZP/WS - 3ZP/WS - tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych stacjonarych
- ZP(US) - tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji
- ZP - 3ZP - tereny zieleni urządzonej
- KD-Gp - teren parkingu ogólnodostępnego
- KD - drogi publiczne: KDGP - główna rucha przypięzowanego, KDZ - zboczne, KDI - lokalne, KDD - dojazdowe
- KD-PJ - KD-PJ - drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jazdowych
- K-P - K-P - ciągi piesze
- H-H - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę

Kształtowanie zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- rejonny lokalizacji dominant przestrzennych

- projektowane zespoły drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

- obiekty zakwalifikowane jako dobra kultury

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY:

- ścieżki rowerowe

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- granice Wzruszowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- zabytki wpisane do rejestru WKZ
- granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granice pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia
- granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- granica wewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
- granica strefy ochronno-technicznej kanału
- istniejący gazoniec wysokiego ciśnienia
- strefa pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia
- podziemne odcinki rowu melioracyjnego

Załącznik do wypisu z Miejscowego
Planu Zagospodarowania Przestrzennego

ŁOMIANKI CENTRUM

2019 r. z dnia 26.03.2019

Podinspektor ds. gospodarki przestrzennej

Katarzyna P...

URZĄD MIEJSKI w ŁOMIANKACH
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
Zagospodarowania Przestrzennego
05-032 Łomianki, ul. Warszawska 71
tel. 22 78 86 233
woj. mazowieckie

