

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Stare Łomianki”**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w celu wykonania Uchwały Nr XII/67/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., Rada Miejska w Łomiankach, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”, zwany dalej planem.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 137 ha, położony w dwóch obrębach geodezyjnych: 4.0003, 4.0005 – Łomianki miasto, którego granice są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XII/67/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r.

§ 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 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 4

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach stromy – dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , 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;
- 2) dach płaski – dach o spadku połaci dachowych do 10° ;
- 3) element wyposażenia przestrzeni publicznych - obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachołek; jak również: latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna itp.;

- 4) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu np. do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów itp. – stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, a także budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową) - mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, dozorczy lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej.
- 7) nieuciążliwa funkcja, w szczególności w odniesieniu do usług, produkcji i składów - przekroczenie standardów jakości środowiska spowodowanych działaniami realizowanymi w ramach funkcji, ogranicza się do granic działki własnej inwestycji;
- 8) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie;
- 9) przeznaczenie terenu podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 10) przeznaczenie terenu tymczasowe – kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii inne niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, dopuszczone do lokalizacji w danym terenie w określonym horyzoncie czasowym;
- 11) przeznaczenie terenu uzupełniające - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony ustaleniami planu;
- 12) stawka procentowa – wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) Studium - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki;
- 14) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 15) usługi – działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni działki budowlanej, na której jest on usytuowany.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

§ 6

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Ponadto na rysunku planu oznaczone zostały granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym granica pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny lub doprecyzowują treść mapy, na której plan został sporządzony.

§ 7

1. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu, który w całości położony jest w strefie 7, gdzie Studium przewiduje politykę dopełnień polegającą głównie na uzupełnianiu istniejącej zabudowy.

2. Plan ustala szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez:

- 1) podział obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wyznaczenie granic stref, obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub chronionych ustaleniami planu.

3. Następujące określenia przeznaczenia terenu stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) drobna wytwórczość – rzemiosło, rękodzieło oraz przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi;
- 2) usługi komercyjne – usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 3) usługi publiczne – usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności należące do zadań własnych gminy, finansowane w całości lub w części z pieniędzy publicznych;
- 4) usługi podstawowe – usługi, służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, fryzjer, biuro rachunkowe itp.;

4. Ustalenia ogólne planu w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U12**;
- 2) pod zabudowę usług oświaty, sportu i rekreacji przeznacza się teren oznaczony symbolem **UO/US**;
- 3) pod zabudowę usług kultu religijnego przeznacza się teren oznaczony symbolem **UK**;
- 4) pod zabudowę usług pocztowych i telekomunikacji przeznacza się teren oznaczony symbolem **U/T**;
- 5) pod śródmiejską zabudowę usługowo-mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **UM1** do **UM15**;
- 6) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną intensywną, przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **MNi1** do **MNi 11**;
- 7) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną średnio intensywną, przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN40**;
- 8) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przeznacza się tereny oznaczone symbolem **MW**;
- 9) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem **KDGP** – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) tereny oznaczone symbolami **KDZ1**, **KDZ2** – drogi zbiorcze
 - c) tereny oznaczone symbolami od **KDL1** do **KDL3** – drogi lokalne,
 - d) tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD47** - drogi dojazdowe;

- 10) pod ogólniedostępne ciągi pieszo-rowerowe, przeznaczają się tereny oznaczone symbolami od **KX1** do **KX11**;
- 11) pod urządzenia infrastruktury przeznaczają się teren oznaczony symbolem **W** – wodociągi

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustalenia planu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe obiekty budowlane oraz obiekty po przebudowie powinny harmonizować z otoczeniem, co oznacza, że ich forma, kolorystyka, użyte do wykonania materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie;
- 2) na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu;
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym:
 - a) zakaz różnicowania materiałów i kolorystyki pokryć dachowych,
 - b) zakaz różnicowania kształtu dachu od strony przestrzeni publicznej,
 - c) zakaz różnicowania koloru elewacji od strony przestrzeni publicznej;
- 4) od strony drogi publicznej, zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, chyba że za innym rozwiązaniem przemawiają istotne przyczyny, w szczególności konieczność ochrony istniejącego drzewostanu;
- 5) w przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowę mieszkaniową, te kategorie działalności od strony drogi publicznej należy lokalizować w parterze;
- 6) zakaz, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) zakaz, na całym obszarze objętym planem, zmian zagospodarowania terenu polegających na tymczasowym składowaniu gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp;

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar objęty planem, położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN); w celu zabezpieczenia obszaru KPN przed zagrożeniami zewnętrznymi nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko - zarówno inwestycji jak i działalności powodujących zmianę zagospodarowania terenu - na etapie modernizacji, przebudowy, budowy oraz eksploatacji.

2. Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) ochrona zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew nieowocowych poprzez:
 - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleby w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie powyżej 50 cm,
 - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia powyżej 100 cm;

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody w tym konserwacji i rekonstrukcji zadrzewień w przestrzeni publicznej;
- 2) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 3) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 4) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem w przypadku braku alternatywnych rozwiązań, które w mniejszym stopniu naruszają standardy ochrony środowiska; z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów;

5) realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w przypadku braku alternatywnych rozwiązań, które w mniejszym stopniu naruszają standardy ochrony środowiska.

4. Przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności oraz wykonać projekt gospodarki istniejącym drzewostanem.

5. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do ustania lub zaburzenia procesów ekologicznych ewentualnie istotnej modyfikacji krajobrazu - powinny być kompensowane przyrodniczo z uwzględnieniem najlepszych dostępnych technik, w uzgodnieniu z właściwym organem.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej

2. Plan ustala ochronę dóbr kultury – kapliczek, poprzez:

- 1) zakaz niszczenia kapliczek;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącego kapliczce;
- 3) dopuszczenie zmiany lokalizacji kapliczki jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego.

3. Plan ustala, że na rozbiórkę obiektów, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala, że układ przestrzeni publicznych tworzą:

- 1) część pasa drogowego drogi krajowej nr 7 – teren oznaczony: **KDGP** – służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego
- 2) droga powiatowa 01701 – teren oznaczony **KDZ2** (ul. Rolnicza)
- 3) drogi gminne zbiorcze i lokalne – tereny oznaczone:
 - a) **KDZ1** – ul. Armii Poznań – ulica zbiorcza;
 - b) **KDL1** – ul. Warszawska – ulica lokalna;
 - c) **KDL2** – ul. Jedności Robotniczej – ulica lokalna;
 - d) **KDL3** – ul. Sierakowska – ulica lokalna;
- 4) drogi gminne dojazdowe – tereny oznaczone od **KDD1** do **KDD47** :
- 5) ogólniedostępne ciągi pieszo-rowerowe – tereny oznaczone: **KX1** do **KX11**;
- 6) Integracyjne Centrum Dydaktyczno-Sportowego - teren oznaczony **UO/US**

2. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych:

- 1) docelowe oświetlenie terenu;
- 2) 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 ulicy lub ogólniedostępnego ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.,
 - d) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 3) nakaz zharmonizowania znaków informacyjno-plastycznych takich jak:
 - a) informacja adresowa na budynkach,

- b) informacja ulicowa w liniach rozgraniczających dróg w formie tablic, słupów lub w powiązaniu z elementami małej architektury,
 - c) informacja kierunkująca w liniach rozgraniczających dróg w formie tablic, słupów, itp.;
- 4) zakaz umieszczania reklam:
- a) na kapliczkach i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych,
 - b) na drzewach,
 - c) na budowlach i urządzeniach technicznych (stacje transformatorowe, szafki energetyczne i telekomunikacyjne, słupy itp.),
 - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - e) w miejscach gdzie może to spowodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- 5) umieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych w przestrzeni publicznej wymaga zgody burmistrza; zakaz nie dotyczy słupów i tablic ogłoszeniowych
- 6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może - poprzez przesłonięcie powiązań widokowych - uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (placze, aleje, ciągi uliczne);
- 7) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego sprawy formy i rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych niesprzecznych z ustaleniami planu, nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu;
- 8) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10) nowe oraz w miarę możliwości także modernizowane linie elektroenergetyczne należy wykonywać w formie skablowanej.

3. Plan ustala, że w odniesieniu do terenów zabudowy śródmiejskiej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, wygląd dachu, elewacji frontowej budynku, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy przestrzenią publiczną a budynkiem lub zespołem budynków, współtworzy krajobraz przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustalenia planu w zakresie **sytuowania budynku** na działce:

- 1) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) elewacja budynku eksponowana w pierzei drogi publicznej, placu lub ogólniedostępnego ciągu pieszo-jezdnego - powinna być równoległa do osi tej drogi, ciągu pieszo-jezdnego lub krawędzi placu;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej za wyjątkiem zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeje ul. Warszawskiej;
- 4) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i w układzie szeregowym;
 - b) zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeje ul. Warszawskiej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - c) zabudowy usługowej tworzącej pierzeję ul. Kolejowej;
- 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy drogach wewnętrznych bez przelotu obsługujących więcej niż 3 działki, na których brak placu do zawracania o parametrach przewidzianych dla samochodów osobowych;
- 6) na działce z istniejącym drzewostanem nieowocowym przy wyborze lokalizacji zabudowy należy uwzględnić następujące zasady:
 - a) w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o obwodzie pnia powyżej 50 cm;

- b) minimalizować negatywne oddziaływanie zabudowy na warunki wegetacji drzewostanu przewidzianego do zachowania zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji zabudowy;
 - c) uwzględniać różnice gatunkowe w tempie rozwoju, kształcie korony i systemie korzeniowym poszczególnych drzew tak aby ograniczyć do minimum zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia na etapie eksploatacji zabudowy
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

2. Ustalenia planu w zakresie **parametrów kubatury** nowych lub przebudowywanych budynków **o funkcji mieszkalnej i budynków usługowych:**

- 1) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 2) maksymalną wysokość poziomu wejścia do budynku – 1 m od istniejącego poziomu terenu.

3. Ustalenia planu w zakresie **geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych:**

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym – preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej.
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych

4. Ustalenia planu dla **garaży i zabudowy gospodarczej** towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej:

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznej, w szczególności drogi publicznej;
- 2) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej;
- 4) na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy; na działkach mniejszych niż 800 m², zabrania się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych w formie wolnostojącej.

5. Ustalenia planu dla **ogrodzeń** od strony przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony przestrzeni publicznej dla:
 - a) zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych z usługami podstawowymi w parterze;
 - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem szkół podstawowych i przedszkoli;
- 2) zakazy w pkt 1) nie dotyczą żywopłotów; w szczególnie uzasadnionych względami bezpieczeństwa przypadkach, burmistrz może dopuścić realizację ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m ale nie wyższym niż 2,10 m
- 3) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek zabudowy mieszkaniowej – minimum 50% płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki – powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
- 4) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim – za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których przynajmniej dwa, z wymienionych dalej parametrów są identyczne jak w ogrodzeniu sąsiednim: wysokość, materiał (zestaw materiałów), wzór przęsła, wzór słupa, furtki lub bramy, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny);
- 5) zakazy i nakazy wymienione w pkt 3)-4) nie dotyczą żywopłotów oraz ogrodzeń z siatki plecionej, krępowanej lub spawanej w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,3 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
- 6) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

6. Plan zachowuje zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami oraz dopuszcza jej przebudowę, rozbudowę i wymianę na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu przy czym w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz;
- 2) zabudowa jest podłączona do gminnej sieci wodociągowej oraz gminnej sieci kanalizacyjnej oraz;
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w § 13.

7. Plan dopuszcza zabudowę na działkach niezabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu, w przypadku gdy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu oraz;
- 2) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz;
- 3) decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed dniem 11.07.2006 r oraz;
- 4) działka ma podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 5) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w § 13.

8. Ustalenia wymienione w ustępach 1 - 7 obowiązują na całym obszarze objętym planem chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§ 13

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Plan nie wyznacza obszarów do scalenia i podział nieruchomości z urzędu.

2. Ustalenia planu w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych:

- 1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w odniesieniu do minimalnej powierzchni oraz frontu działki;
- 2) dopuszcza się mniejsze działki budowlane przy czym ilość takich działek nie może stanowić więcej niż 30 % łącznej ilości działek po scaleniu i podziale oraz powierzchnia takiej działki musi stanowić przynajmniej 95% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu ;
- 3) w przypadku konieczności wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują zasady określone w ust.4

3. Ustalenia planu w zakresie zasad podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz wymiar frontu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się mniejsze działki budowlane w przypadku gdy:
 - a) projekt podziału na działki budowlane został pozytywnie zaopiniowany przez Burmistrza w trybie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami przed uchwaleniem niniejszego planu;
 - b) dotyczy to co najwyżej jednej działki powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości oraz powierzchnia działki stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu

4. Plan ustala zasady wydzielania dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, dopuszcza się 6 m jeżeli droga ma mniej niż 100 m długości lub obsługuje mniej niż 5 działek budowlanych;
- 2) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 3) na końcu drogi bez przelotu należy wydzielić plac do zawracania samochodów osobowych przy czym, jeżeli droga obsługuje więcej niż 8 działek plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych;

§ 14

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej

1. Plan wyznacza tereny przeznaczone pod komunikację w podziale na:

- 1) drogi publiczne o ograniczonej dostępności, do których dostęp jest na warunkach ustalonych planem; są to drogi zbiorcze i droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) drogi publiczne ogólnodostępne, do których dostęp jest nieograniczony, zarówno bezpośredni jak i za pośrednictwem dróg wewnętrznych; są to drogi lokalne i dojazdowe;
- 3) ogólniedostępne ciągi pieszo-rowerowe, gdzie w przypadku dopuszczenia dojazdu do posesji dojazd jest podporządkowany komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Plan ustala, że wszystkie ulice dojazdowe można realizować jako drogi z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

3. Plan ustala, że w celu zapewnienia bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego:

- 1) w drogach publicznych o szerokości pasa drogowego powyżej 8,5 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy, a jeżeli szerokość pasa drogowego i istniejące zagospodarowanie na to pozwala – należy także realizować ścieżki rowerowe;
- 2) w drogach publicznych o szerokości pasa drogowego 8,5 m i mniej, w celu realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego;

4. Plan ustala, że potrzeby parkingowe należy zaspokoić na terenie własnym każdej inwestycji, przy czym:

- 1) liczba miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż wynika to ze wskaźników podanych w tabeli 1;

Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	6
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 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	1000 m ² pow. sprzedaży	20
7.	Targowiska, hale targowe	100 m ² pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	2,5
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 miejsc siedzących	16 + 0,3 m.p. dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	16 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
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) w uzasadnionych przypadkach, dla obiektów użyteczności publicznej dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych, miejsc zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych na wysokości działki własnej inwestycji.

5. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej minimum 25% powierzchni pasa drogowego dróg publicznych powinien stanowić teren biologicznie czynny.

6. Dla działek budowlanych zlokalizowanych przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m;

7. Dla działek sąsiadujących z istniejącymi drogami wewnętrznymi o parametrach niezgodnych z ustaleniami § 13 ust. 3 na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m;

§ 15

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustalenia planu w zakresie **uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną**:
 - 1) pod budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej przeznacza się:
 - a) tereny oznaczone **W** – wodociągi;
 - b) tereny oznaczone **U/T** – usługi pocztowe i telekomunikacja;
 - c) tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
 - 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w drogach wewnętrznych a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
 - 4) realizacja i zagospodarowanie pasa drogowego drogi publicznej powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
2. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci w oparciu o stację wodociągową zlokalizowaną na terenie **W** po jej modernizacji;
- 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.

3. Ustalenia planu w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych**:

- 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 lub lokalnej 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. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia, z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko. Urządzenia preferowane to opalane gazem, lekkimi olejami, zasilane elektrycznością;
- 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe, olejowe lub elektryczne w przypadku gdy źródło ciepła nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 4) nakaz likwidacji istniejących urządzeń na paliwa stałe podczas przebudowy budynków – nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych o ile stanowią dodatkowe źródło energii.

5. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w gaz** do celów grzewczych, bytowych i innych:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg – także wewnętrznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej;
- 4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej – lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń;
- 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 7) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 8) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia planu w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej, w zależności od możliwości ekonomicznych zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi;
- 2) niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą, 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 pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych;

- 3) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci.

7. Ustalenia planu w zakresie **telekomunikacji**:

- 1) realizacja inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie;
- 2) zachowuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 3) zakazuje się budowy nowych stacji bazowych telefonii komórkowej w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i śródmiejską;
- 4) zachowuje się obiekty i urządzenia telekomunikacji zlokalizowane na terenie U/T z prawem do rozbudowy i modernizacji;

8. Ustalenia planu w zakresie **usuwania odpadów komunalnych**:

- 1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien zapewnić warunki do segregowania odpadów w miejscu ich powstania (zbierania), zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów powinna umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych;
- 4) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego gospodarkę odpadami niesprzeczne z ustaleniami planu, nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

9. Ustalenia planu w zakresie **odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) wody – w przypadku gdy nie wymagają podczyszczenia do parametrów zgodnych z przepisami - należy kierować i zagospodarować na terenie biologicznie czynnym działki budowlanej, ewentualnie do studni chłonnych jeżeli parametry podłoża pozwalają na ich budowę;
- 2) zakaz wprowadzania do ziemi i wód podziemnych niepodczyszczonych ścieków opadowych z powierzchni parkingów i placów manewrowych zabudowy usługowej;
- 3) na działkach budowlanych, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy zapewnić warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia ich spływu na działki sąsiednie, w tym na drogi publiczne;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza, główna ruchu przyspieszonego
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznej 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.

§ 16

Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1. Plan wyznacza obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej gdzie w przypadku zmiany zagospodarowania terenu lub przebudowy istniejącej zabudowy plan ustala realizację następujących działań:

- 1) likwidacja obiektów tymczasowych;

- 2) likwidacja reklam zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu i nieestetycznych; za reklamę nieestetyczną uważa się reklamę w złym stanie technicznym lub reklamę wytypowaną do usunięcia, przez komisję powołaną przez burmistrza;
- 3) zmiana sposobu użytkowania obiektów z działalnością wytwórczą, handlem hurtowym, ewentualnie innymi usługami kolidującymi z funkcjami podstawowymi przewidzianymi dla terenów niniejszym planem, na rzecz usług centrotwórczych;
- 4) poprawa parametrów użytkowych istniejącej zabudowy, w tym modernizacja, przebudowa i nadbudowa;
- 5) poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów;
- 6) kształtowanie zabudowy, małej architektury i terenów zieleni, w sposób umożliwiający uzyskanie ekspozycji obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych;
- 7) likwidacja ogrodzeń odpowiednio do ustaleń §12 ust. 5 ewentualnie tam gdzie niezbędne są ze względów np. bezpieczeństwa - zamiana na ażurowe lub żywoploty ;
- 8) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia – podziemnymi.

2. W przypadku gdy, analizy poprzedzające zmiany zagospodarowania terenu lub przebudowy istniejącej zabudowy wykażą, że uzasadnione są także inne działania niż wymienione w ust. 1, plan dopuszcza realizację następujących działań:

- 1) uzupełnienie istniejących i wykształcenie nowych pierzei;
- 2) realizacja nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej wg parametrów określonych planem
- 3) realizacja przejazdów bramowych i lokalizacja niezbędnych parkingów na tyłach posesji;
- 4) ograniczenie powierzchni parkingów naziemnych na rzecz noworealizowanych parkingów podziemnych;
- 5) ujednoczenie wysokości budynków w obu pierzejach ul. Warszawskiej;
- 6) ujednoczenie wysokości i kolorystyki ogrodzeń w pierzejach dróg publicznych;
- 7) ujednoczenie kolorystyki i ewentualnie kształtu dachu dla dachów stromych w pierzejach dróg publicznych
- 8) ujednoczenie urządzeń technicznych, w miarę możliwości zmiana ich lokalizacji lub realizacja osłon tak aby nie były nadmiernie ekspozowane w przestrzeni publicznej
- 9) przebudowa lub realizacja nowych dróg wewnętrznych i placów wraz z infrastrukturą techniczną, terenami zieleni towarzyszącej i małą architekturą;
- 10) iluminacja obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych.

3. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod komunikację plan ustala ponadto realizację następujących działań:

- 1) realizacja placów publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, terenami zieleni towarzyszącej i małą architekturą;
- 2) tworzenie nowej jakości przestrzeni publicznych poprzez wymianę nawierzchni, urządzeń technicznych, znaków informacyjnych małej architektury, realizację jednolitych gatunkowo szpalerów i alei drzew, żywoplotów;
- 3) modernizacja istniejących parkingów pod kątem zwiększenia bezpieczeństwa na drogach publicznych , ujednoczenie ich formy w ramach jednej ulicy;
- 4) ograniczenie lokalizacji nowych parkingów naziemnych, tam gdzie to możliwe likwidacja istniejących i zastąpienie ich podziemnymi lokalizowanymi w terenach zabudowy śródmiejskiej sąsiadujących z ulicą;
- 5) modernizacja skrzyżowań z drogami publicznymi; tam gdzie to możliwe uspakajanie ruchu i podnoszenie bezpieczeństwa poprzez budowę rond kompaktowych;
- 6) zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu ewentualnie sygnalizacji świetlnej,;
- 7) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia – podziemnymi;
- 8) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 9) realizacja kanalizacji deszczowej.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U5

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa;
 - 1) teren **U1** – usługi publiczne, administracja – obiekty użyteczności publicznej niekolizyjne z funkcją mieszkaniową;
 - 2) teren **U2** - obiekty i urzędy na potrzeby jednostek ochrony przeciwpożarowej; usługi publiczne, administracja - obiekty użyteczności publicznej;
 - 3) teren **U3** – usługi publiczne, administracja - obiekty użyteczności publicznej niekolizyjne z funkcją mieszkaniową;
 - 4) teren **U4** – usługi publiczne lub komercyjne niekolizyjne z funkcją mieszkaniową z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni handlowej powyżej 400 m²;
 - 5) teren **U5** – usługi komercyjne;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową;
3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku gdy jest to niekolizyjne z funkcją oraz określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich,
 - 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.
4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
 - 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni publicznej, przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej.
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej;
5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,4;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 4) dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczanej o ile powierzchnia rzutu elementu wyższego nie stanowi więcej niż 20% powierzchni rzutu budynku;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 35 % działki budowlanej;
 - 6) dach płaski.
6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej**:
 - 1) minimalna powierzchnia – 1500 m², dla terenu U5 – 750 m²
 - 2) minimalna szerokość frontu – 20 m.
7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
 - 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;
 - 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego**: według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.
9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13 ust. 3;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4;
- 4) dopuszcza się parkingi podziemne.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7,

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa – **30%** w przypadku dla zamierzeń komercyjnych, **1%** dla inwestycji celu publicznego

§ 18

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U6 do U12

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- 1) działalności związanej z tankowaniem samochodów;
- 2) usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi;
- 3) usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną;
- 4) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) drobna wytwórczość;
- 2) składy i magazyny.

3. **Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:**

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

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

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej i drogi **KDGP**;
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,4;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;
- 5) dach płaski;
- 6) dopuszcza się ciągłą pierzeję ul. Kolejowej.
 6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
 - 1) minimalna powierzchnia:
 - a) dla terenu U6 – 650 m²,
 - b) dla terenu U11 – 750 m²;
 - c) dla pozostałych terenów - 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu – 20 m
 7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;
 - 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.
 9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
 - 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;
 10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych i lokalnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13 ust. 3;
 - 3) wyklucza się indywidualne zjazdy na jezdnię drogi głównej ruchu przyspieszonego;
 - 4) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4;
 11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7,
 12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
 13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
 14. Stawka procentowa – **30%**

§ 19

Ustalenia dla terenu oznaczonego UO/US

1. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi oświaty, sportu i rekreacji.
2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;

- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu; reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej.

3. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, wymianie, rozbudowie i przebudowie stosownie do potrzeb oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, przy zachowaniu jako funkcji podstawowej usług sportu i rekreacji i oświaty;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 25 % działki budowlanej;

4. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

5. minimalna powierzchnia – 1500 m²;
6. minimalna szerokość frontu – 20 m.

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.

9. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- 2) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4;

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.

12. Usuwanie **odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa – 1%

§ 20

Ustalenia dla terenu oznaczonego UK

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren usług kultu religijnego;
2. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznych;
3. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, wymianie, rozbudowie i przebudowie stosownie do potrzeb oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, przy zachowaniu jako funkcji podstawowej usług kultu religijnego;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35;
 - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
4. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
 - 1) minimalna powierzchnia – 3500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu – 25 m.
5. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;

- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3;

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

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- 2) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4;

9. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.

10. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

11. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

12. Stawka procentowa – 1%

§ 21

Ustalenia dla terenu telekomunikacji i usług pocztowych oznaczonego symbolem U/T

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi pocztowe oraz istniejące urządzenia telekomunikacyjne – centrala telefoniczna.

2. Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się, że modernizacja istniejących urządzeń powinna uwzględniać najlepsze dostępne techniki minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym na zdrowie ludzi i krajobraz.

3. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) minimalna wielkość – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu – 20 m.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:** obowiązują ustalenia §10 ust 1-3.

5. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;

6. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;

7. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- 2) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4.

8. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7;

9. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

10. Stawka procentowa – 1%.

§ 22

Ustalenia dla terenów, oznaczonych symbolami od UM1 do UM15

1. **Przeznaczenie podstawowe:** śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkaniowa z wyłączeniem:

- a) kategorii działalności związanych z tankowaniem, naprawą, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów.
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku gdy jest to niekolizyjne z funkcją oraz określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

3. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako **wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §16.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej.
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla działek przylegających do pasa drogowego ul. Warszawskiej – 1,5;
 - b) dla pozostałych – 1,0;
- 3) minimalna wysokość zabudowy – 9 m (dwie kondygnacje);
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (nie licząc przewyższeń, o których mowa dalej);
- 5) dla budynków położonych na zakończeniu osi drogi publicznej oraz dla budynków narożnych w odniesieniu do skrzyżowań dróg publicznych, dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczanej o ile powierzchnia rzutu elementu wyższego nie stanowi więcej niż 20% powierzchni rzutu budynku;
- 6) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
- 7) dach płaski lub dach stromy;
- 8) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 25 % działki budowlanej.

6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) minimalna powierzchnia – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 9m.
 - b) dla pozostałej zabudowy – 15 m.

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;

- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.

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

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
- c) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych;
 - d) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii;
 - e) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych i lokalnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13 ust. 3;
- 3) lokalizacja i bilans miejsc parkingowych:
- a) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4; w bilansie można uwzględnić miejsca parkingowe w przestrzeni publicznej ul. Warszawskiej, o ile korzystanie z tych miejsc na potrzeby prowadzonej działalności stanowi prawo nabyte.
 - b) preferuje się wjazdy bramowe i parkowanie na tyłach budynku.
 - c) dopuszcza się parkingi podziemne.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa – **30%**

§ 23

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: od MN1 do MN40

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna średniointensywna w układzie wolnostojącym.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową;

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku gdy jest to niekolidujące z funkcją oraz określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym wyłącznie dla działek istniejących;

- 4) ogranicza się przeznaczenie na usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; usługi podstawowe należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 5) nakazuje się zapewnienie określonego planem i obowiązującymi przepisami standardu zamieszkania na działkach sąsiednich w przypadku wprowadzenia działalności usługowej na działkę budowlaną.

4. Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dla zabudowy z usługami lub drobną wytwórczością dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni publicznej w formie szyldu lub neonu przy czym:
 - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej;
 - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej.
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi – zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku – zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,3;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m; maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze nieużytkowe;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej.

6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m²;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) – 20 m z tolerancją 20%.

7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 3-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.

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

- 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13 ust. 3;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7;

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa – **30 %**

§ 24

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MNi1 do MNi11

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

1. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

2. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku gdy jest to niekolizyjne z funkcją oraz określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 3) ogranicza się przeznaczenie na usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; usługi podstawowe należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) nakazuje się zapewnienie określonego planem i obowiązującymi przepisami standardu zamieszkania na działkach sąsiednich w przypadku wprowadzenia działalności usługowej na działkę budowlaną.

2. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;

3. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,4;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m; maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze nieużytkowe;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej.

4. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej**:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m²;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 500 m²;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) – 20 m z tolerancją 20%;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 9m.

5. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;

- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.
 7. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) **prawo energetyczne:** dla działek, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
 - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
 - 2) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
 8. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13 ust. 3;
 - 3) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.
 9. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 2-7;
 10. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
 11. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
 12. Stawka procentowa – 30%

§ 25

Ustalenia dla terenu oznaczonego MW

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi podstawowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
 3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
 - 1) ogranicza się przeznaczenie na usługi 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - 2) nakazuje się zapewnienie określonego planem i obowiązującymi przepisami standardu zamieszkania na działkach sąsiednich w przypadku wprowadzenia działalności usługowej na działkę budowlaną.
 4. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni publicznej; reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej;
 5. Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,4;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje;

- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej.
 6. Szczegółowe **warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej**:
 - 1) minimalna powierzchnia – 770 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu – 25 m.
 7. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
 - 1) według ustaleń ogólnych §9 ust 1-5;
 - 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
 8. **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §10 ust 1-3.
 9. **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
 - 1) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
 10. **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych;
 - 2) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4; w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu
 11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.
 12. **Usuwanie odpadów komunalnych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
 13. **Odrowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
 14. Stawka procentowa – **30%**

§ 26

Ustalenia dla terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami zaczynającymi się od: **KDGP, KDZ..., KDL..., KDD...**
2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** pasa drogowego dróg publicznych:
 - 1) teren oznaczony **KDGP** – istniejąca droga krajowa – ul. Kolejowa:
 - a) klasa – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość części pasa drogowego w granicach planu – zmienna 22-24 m,
 - c) przekrój poprzeczny – dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o zmiennej szerokości,
 - d) dostępność ograniczona,
 - e) dopuszcza się bezkolizyjny przejazd w ciągu ul. Sierakowskiej – **KDL3**,
 - f) zachowuje się istniejące zjazdy, zrealizowane zgodnie z przepisami,
 - g) wymagania wynikające z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych**: plan nakłada na inwestorów i zarządcę drogi, obowiązek starannego i estetycznego urządzenia terenu,
 - h) **ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**: w przypadku modernizacji lub przebudowy inwestycja powinna być realizowana przy zastosowaniu wszelkich najlepszych dostępnych technik służących ochronie środowiska, zdrowia ludzi i ochronie krajobrazu,
 - i) **odwodnienie terenu** - docelowo za pośrednictwem kanalizacji deszczowej; do czasu modernizacji drogi dopuszcza się istniejące rowy trawiaste;;
 - j) stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów;
 - 2) teren oznaczony **KDZ1** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Armii Poznań:
 - a) klasa – droga zbiorcza,
 - b) szerokość pasa drogowego w granicach planu – zmienna 9-10 m,

- c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę, ze ścieżką rowerową w granicach planu;
 - d) dostępność ograniczona; zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne zrealizowane zgodnie z przepisami,
 - e) dopuszcza się realizację parkingów publicznych na tych fragmentach drogi gdzie szerokość pasa drogowego przekracza 12m
 - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew;
- 3) teren oznaczony **KDZ2** – istniejąca droga powiatowa nr 2420 W – ul. Rolnicza:
- a) droga klasy Z – zbiorcza,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna, w granicach planu 5-9 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa,
 - d) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku: KDZ1, KDL2, KDD9, KDD11, KDD12, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD31;
 - e) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami;
 - f) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi;
- 4) teren oznaczony **KDL1** – istniejąca do modernizacji – ul. Warszawska:
- a) klasa: droga lokalna;
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 28-30 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę, ze ścieżką rowerową w granicach planu;
 - d) dostępność ograniczona; zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne zrealizowane zgodnie z przepisami;
 - e) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew;
 - i) teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający **rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – obowiązują odpowiednio ustalenia §16.
- 5) teren oznaczony **KDL2** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Jedności Robotniczej:
- a) klasa – droga lokalna,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 10-11 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 6) teren oznaczony **KDL3** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Sierakowska:
- a) klasa – droga lokalna,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 12-15 m;
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę, ze ścieżką rowerową w granicach planu;
 - d) dostępność nieograniczona;
 - e) dopuszcza się przejazd nad drogą **KDGP**.
- 7) teren oznaczony **KDD1** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Weteranów:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 8) teren oznaczony **KDD2** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Batalionów Chłopskich:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 9) teren oznaczony **KDD3** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Gwardii Ludowej:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 6 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,

- e) może być realizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 10) teren oznaczony **KDD4** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Armii Krajowej:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – 10 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
- 11) teren oznaczony **KDD5** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Reja:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 6-7 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - może być realizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 12) teren oznaczony **KDD6** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Powstańców Kampinosu:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – 10 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
- 13) teren oznaczony **KDD7** – istniejąca droga do modernizacji – ul. I Armii Wojska Polskiego:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 6-7 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - może być realizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 14) teren oznaczony **KDD8** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Zbowidowska:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – 10 m:
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona;
- 15) teren oznaczony **KDD9** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Podbiłęty:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 7-12 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - fragmenty gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – mogą być realizowane w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 16) teren oznaczony **KDD10** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Parkingowa:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – 7 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 17) tereny oznaczone **KDD11**, **KDD19** – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Skrzetuskiego:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego –
 - **KDD11** - 15 m,
 - **KDD19** – zmienna 13-18 m,

- c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 18) teren oznaczony **KDD12** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Wjazdowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 7 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 19) teren oznaczony **KDD13** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Wołodyjowskiego:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-9 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona;
- 20) teren oznaczony **KDD14** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Kasprzaka:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 8 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona;
 - e) może być realizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 21) tereny oznaczone **KDD15, KDD16** – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Oleńki:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 7-9 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona;
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 22) teren oznaczony **KDD17** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Kmicica:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 15-20 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 23) teren oznaczony **KDD18** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Skrzetuskiego:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 24) teren oznaczony **KDD20** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Zagłoby:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-9 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 25) teren oznaczony **KDD21** – istniejąca droga do modernizacji:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 7-10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,

- d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 26) tereny oznaczone **KDD22, KDD30** – istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Gościńcowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego
 - **KDD22** - 12 m,
 - **KDD30** – zmienna 7-8 m
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 27) teren oznaczony **KDD23** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Włociańska:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 28) teren oznaczony **KDD24** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Gen. Berlinga:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 6-12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 29) teren oznaczony **KDD25** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Mieszka I:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 30) teren oznaczony **KDD26** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Dąbrówki:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 31) teren oznaczony **KDD27** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Fredry:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 8 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona;
- 32) teren oznaczony **KDD28** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Spacerowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-14 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona;
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 33) teren oznaczony **KDD29** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Szczęśliwa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona;

- 34) tereny oznaczone **KDD31**, – istniejąca droga do modernizacji – ul. Wiejska:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 11-12 m;
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
- 35) teren oznaczony **KDD32** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Krzywa:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – 7-13 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 36) teren oznaczony **KDD33** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Podleśna:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 7-8 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 37) teren oznaczony **KDD34** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Staszica:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 11-14 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
- 38) teren oznaczony **KDD35** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Konarskiego:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 6-9 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 39) teren oznaczony **KDD36** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Zalotna:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – zmienna 7-9 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
 - na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 40) teren oznaczony **KDD37** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Przygodna:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego – 8 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,
- 41) teren oznaczony **KDD38** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Romantyczna:
- klasa – droga dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego 12 m,
 - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - dostępność nieograniczona,

- 42) teren oznaczony **KDD39** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Miłosna:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 8 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 43) teren oznaczony **KDD40** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Gospodarcza:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 7-12 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 44) teren oznaczony **KDD41** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Kasztanowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 6-13 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 45) teren oznaczony **KDD42** – istniejąca droga do modernizacji:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – 8 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 46) teren oznaczony **KDD43** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Baonu Zośka:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-9 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
- 47) tereny oznaczone **KDD44, KDD45** – istniejące ciągi dróg do modernizacji – ul. Agawy:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 7-10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 48) teren oznaczony **KDD46** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Kaktusowa:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 6-10 m,
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) na fragmentach gdzie szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m – dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników;
- 49) teren oznaczony **KDD47** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Wiosenna:
- a) klasa – droga dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego – zmienna 8-12 m, (4-5 m w granicach planu),
 - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,

- d) dostępność nieograniczona,
2. **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego** zgodnie z ustaleniami §9 ust 1-5.
3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – obowiązują ustalenia § 11 ust 1-3.
4. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** - obowiązują ustalenia §15 ust. 9.
5. Plan wyznacza ogólniedostępne ciągi pieszo-rowerowe z możliwością dojazdu oznaczone **KX1** do **KX9**, oraz ciągi pieszo-rowerowe bez możliwości dojazdu oznaczone **KX10** i **KX11**:
- 1) w przypadku modernizacji, istniejący układ ciągów **KX1** do **KX9** należy projektować jako jednokierunkowy z wyjazdem na ul. Rolniczą, według zasad ruchu uspokojonego, z uprzywilejowanym ruchem pieszym, ;
 - 2) minimalna szerokość ciągów:
 - a) oznaczonych od **KX1** do **KX9** – 6 m;
 - b) oznaczonego **KX10** – 2 m, **KX11** – 2,5 m.
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia;
 - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 25%; dopuszcza się mniejszy udział o ile nawierzchnia ciągów będzie miała charakter przepuszczalny, np. będzie wykonana z kostki betonowej lub innego bruku.
6. Stawka procentowa dla wszystkich terenów – **1%**.

§ 27

Ustalenia dla terenu urządzeń infrastruktury oznaczonego symbolem W

1. **Przeznaczenie podstawowe** - istniejące urządzenia zaopatrzenia w wodę (wodociągi) – stacja uzdatniania wody.
2. Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się, że modernizacja istniejących urządzeń wodociągów powinna uwzględniać najlepsze dostępne techniki minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym na zdrowie ludzi i krajobraz.
3. Stawka procentowa dla wszystkich terenów – **1%**.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 28

Sposób wykonania uchwały.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomianek

Spis treści uchwały

ROZDZIAŁ 1	1
Ustalenia ogólne	1
§ 1	1
§ 2	1
§ 3	1
§ 4	1
§ 5	2
§ 6	3
§ 7	3
§ 8	4
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	4
§ 9	4
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego	4
§ 10	5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	5
§ 11	5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	5
§ 12	6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	6
§ 13	8
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	8
§ 14	9
Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej	9
Rodzaj funkcji	9
§ 15	10
Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej	10
§ 16	12
Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	12
ROZDZIAŁ 2	14
Ustalenia szczegółowe dla terenów	14
§ 17	14
Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U5	14
§ 18	15
Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U6 do U12	15
§ 19	16
Ustalenia dla terenu oznaczonego UO/US	16
§ 20	17
Ustalenia dla terenu oznaczonego UK	17
§ 21	18
Ustalenia dla terenu telekomunikacji i usług pocztowych oznaczonego symbolem U/T	18
§ 22	19
Ustalenia dla terenów,	19
oznaczonych symbolami od UM1 do UM15	19
§ 23	20
Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: od MN1 do MN40	20
§ 24	22
Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MNi1 do MNi11	22
§ 25	23
Ustalenia dla terenu oznaczonego MW	23
§ 26	24
Ustalenia dla terenów komunikacji	24
§ 27	31
Ustalenia dla terenu urządzeń infrastruktury oznaczonego symbolem W	31
ROZDZIAŁ 3	31
Ustalenia końcowe	31
§ 28	31
Sposób wykonania uchwały	31