

**Uchwała Nr XXXII/ 227 /2008  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 30 grudnia 2008 roku**

**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, ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), wykonując Uchwałę 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 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych 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: połąci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30<sup>0</sup>, w przypadku górnej połąci dachu

mansardowego - pod kątem większym niż  $10^0$ , 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  $10^0$ ;
- 3) działka - jest to jedna lub więcej działek gruntu tworzących zwarty układ;
- 4) 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.;
- 5) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu np. do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów, itp. - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, a także budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 7) 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;
- 8) nieuciążliwa funkcja, w szczególności w odniesieniu do usług, produkcji i składów - sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, a której uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki własnej inwestycji;
- 9) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie;
- 10) przeznaczenie terenu podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) 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;
- 12) przeznaczenie terenu uzupełniające - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony ustaleniami planu;
- 13) stawka procentowa - wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) Studium - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki;
- 15) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 16) usługi - działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 17) 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) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym.

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 podstawowe - usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, gabinet lekarski, salony odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe, itp.;
- 4) usługi publiczne - usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności należące do zadań własnych gminy, finansowane w całości lub w części z pieniędzy publicznych;
- 5) usługi sportu i rekreacji - tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków: sportowych, sportowo-rekreacyjnych, rehabilitacyjnych i rozrywkowych.

#### 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 **MN1** do **MN40**;
- 7) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną intensywną - szeregową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **MNi1** do **MNi10**;
- 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 ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe przeznacza się tereny oznaczone symbolami od **KX1** do **KX11**;
- 11) pod urządzenia infrastruktury przeznacza się teren oznaczony symbolem **W** - wodociągi.

### § 8.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz wymiar frontu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu w przypadku, gdy:
    - 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 projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,

c) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną.

2. Zasady wydzielania dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, dopuszcza się 6 m, jeżeli droga ma mniej niż 100 m długości i 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.

3. Na terenach z istniejącą zabudową nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

4. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym i szeregowym powinny być ze sobą zharmonizowane, w szczególności:

- 1) zakaz różnicowania materiałów i kolorystyki pokryć dachowych;
- 2) zakaz różnicowania kształtu dachu od strony przestrzeni publicznej;
- 3) zakaz różnicowania koloru elewacji od strony przestrzeni publicznej.

5. 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.

6. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowę mieszkaniową, te kategorie działalności należy lokalizować w parterze.

7. Zakaz na całym obszarze objętym planem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

8. 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 (zwanego dalej 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.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz innych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) ochrona warunków siedliskowych istniejących 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 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia powyżej 200 cm.

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

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 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 przyrodniczego; 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 przyrodniczego.

4. W nawiązaniu do ustaleń ust. 2 niniejszego paragrafu, w celu ochrony walorów krajobrazowych, w szczególności istniejącego drzewostanu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów obowiązują ustalenia:

- 1) do wniosku o wydanie zezwolenia należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów działki budowlanej inwestycji, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew i krzewów oraz dokumentacją fotograficzną drzew i krzewów wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie;
- 2) przed wydaniem zezwolenia niezbędne jest przeprowadzenie oceny zgodności z ustaleniami § 12 ust.1 pkt 6);
- 3) uprawomocnienie się zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów następuje nie wcześniej niż uprawomocnienie się decyzji - pozwolenie na budowę; zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.

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 usuwania kapliczek; zmiany lokalizacji kapliczek jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz utrzymania kapliczek w dobrym stanie, zarówno technicznym jak i estetycznym;

3) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącego kapliczce.

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

4. Na obszarze planu nie występują obiekty lub budynki zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

## § 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 symbolem **KDGP** - służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego;
- 2) droga powiatowa 2420 W - teren oznaczony symbolem **KDZ2** (ul. Rolnicza);
- 3) drogi gminne zbiorcze i lokalne - tereny oznaczone:
  - a) **KDZ1** - ul. Armii Poznań - droga zbiorcza,
  - b) **KDL1** - ul. Warszawska - droga lokalna,
  - c) **KDL2** - ul. Jedności Robotniczej - droga lokalna,
  - d) **KDL3** - ul. Sierakowska - droga lokalna;
- 4) drogi gminne dojazdowe - tereny oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD47**;
- 5) ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe - tereny oznaczone symbolami od **KX1** do **KX11**;
- 6) Integracyjne Centrum Dydaktyczno-Sportowe - teren oznaczony symbolem **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 ogólnodostępnego 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 odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne);
- 7) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego sprawę formy i rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych niesprzecznego z ustaleniami planu nie powoduje 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; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

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 ogólnodostępnego 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 pierzeję ul. Warszawskiej;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej na terenach:
    - a) zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeję ul. Warszawskiej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
    - b) zabudowy usługowej tworzącej pierzeję ul. Kolejowej;
  - 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy drogach wewnętrznych bez przelotu obsługujących więcej niż 3 działki budowlane, na których nie ma 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) dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być do 20% większa od wartości dopuszczanej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku;
- 3) maksymalna wysokość poziomu głównego 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, ceglasty;
- 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 m<sup>2</sup> 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 więcej niż 2,20 m;
- 3) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek zabudowy mieszkaniowej - minimum 50% płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i przezierna (umożliwiać wgląd w przedogródek działki);
- 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
- 5) 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);
- 6) zakazy i nakazy wymienione w pkt 1)-5) 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;

- 7) 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 działka spełnia jednocześnie następujące wymagania:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) zabudowa jest podłączona do gminnej sieci wodociągowej oraz gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w § 8 ust. 2.

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

- 1) działka została wydzielona na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 2);
- 2) działka spełnia równocześnie następujące wymagania:
  - a) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu,
  - b) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy,
  - c) decyzja, w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem Studium, to jest dniem 11.07.2006 r.,
  - d) działka ma podłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - e) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w § 8 ust. 2;
- 3) działka nie spełnia określonych dla terenu wymagań w stosunku do powierzchni z powodu przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną, przy czym zachowane są pozostałe wskaźniki a powierzchnia działki stanowi przynajmniej 80% powierzchni minimalnej ustalonej dla terenu.

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 podziału 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 § 8 ust. 2.

#### § 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) ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe, gdzie w przypadku dopuszczenia dojazdu do posesji dojazd jest podporządkowany komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Wszystkie drogi dojazdowe można realizować jako drogi z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

3. 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, ścieżki rowerowej lub należytego odwodnienia terenu dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego;

4. 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	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
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 <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
7.	Targowiska, hale targowe	100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> pow. użytkowej	16 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
20.	Szpital, klinika	10 łóżek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	4,5
22.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
24.	Baseny pływackie, siłownia, inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	10
25.	Kąpieliska	100 m <sup>2</sup> terenu zagospodarowanego	1
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. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

6. Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami § 8 ust. 2, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

## § 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 i nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 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 dostawy 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 - lokalizacja 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 modernizowanej i rozbudowywanej liniami 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 przebudowy.

#### 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 niesprzecznego z ustaleniami planu, nie powoduje 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) w dostosowaniu do możliwości ekonomicznych 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;
- 7) w przypadku modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości pasa drogowego poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:
  - a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
  - b) do gruntu, poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej, w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości pasa drogowego poniżej 8,5 m,
  - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjnych,
  - d) do dołów chłonnych, w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) zabrania się odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych.

## § 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 następujące działania:

- 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 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 są niezbędne ze względów np. bezpieczeństwa, zamiana na ażurowe lub żywopłoty;
- 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 ponadto ustala:

- 1) realizację 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, żywopłotów;
- 3) modernizację 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) modernizację 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) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 9) realizację kanalizacji deszczowej.



## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### § 17.

#### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U5

##### 1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa:

- 1) teren **U1** - usługi publiczne, administracja - obiekty użyteczności publicznej niekolizyjne z funkcją mieszkaniową;
- 2) teren **U2** - obiekty i urzędnia 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 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) teren **U5** - usługi komercyjne z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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 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 i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) 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 - 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 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 - 40% działki budowlanej;
- 6) dach płaski.

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

- 1) minimalna powierzchnia - 1500 m<sup>2</sup>, dla terenu U5 - 750 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu - 20 m z tolerancją 10%.

##### 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 z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 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 - 1%.**

## **§ 18.**

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U6 do U12**

**1. Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 2000 m<sup>2</sup>.

**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 i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej i drogi **KDGP**;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) 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 - 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu U11 - 750 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu - 20 m z tolerancją 10%.

#### 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 z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 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 - 1%.

### **§ 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 i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni publicznej w przypadku, gdy:
  - a) reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - b) reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy.

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

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i remontowi 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 - nie mniejszy niż w stanie istniejącym.

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

- 1) minimalna powierzchnia - 1 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu - 60 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 związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

## § 20.

### Ustalenia dla terenu oznaczonego UK

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren usług kultu religijnego.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) usługi oświaty;
- 2) ośrodek pomocy społecznej;
- 3) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe - łączna powierzchnia zabudowy obiektów przeznaczonych pod funkcje uzupełniające wymienione w ust. 2 nie może przekroczyć 50% określonego w ust. 5 wskaźnika powierzchni zabudowy, a funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 30% tegoż wskaźnika.

4. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznych.

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

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i remontowi 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia - 3500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu - 35 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 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 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%.

## § 21.

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

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

2. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznych.

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

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

- 1) minimalna wielkość - 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu - 20 m z tolerancją 10%.

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

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

7. Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** **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. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

11. Stawka procentowa - 1%.

## § 22

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od UM1 do UM15

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

- 1) kategorii działalności związanych z tankowaniem, naprawą, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. 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.

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 i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) 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) lokalizacja zabudowy usługowej wyłącznie w pierzei ulicy Warszawskiej;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla działek przylegających do pasa drogowego ul. Warszawskiej - 1,50,
  - b) dla pozostałych - 1,0;
- 4) minimalna wysokość zabudowy - 9 m (dwie kondygnacje);
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m (nie licząc przewyższeń, o których mowa dalej);
- 6) 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 dopuszczalnej, o ile powierzchnia rzutu elementu wyższego nie stanowi więcej niż 20% powierzchni rzutu budynku;

- 7) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
- 8) dach płaski lub dach stromy;
- 9) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 25% działki budowlanej.

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

- 1) minimalna powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy - 15 m z tolerancją 10%.

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 z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 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 - 1%.

### § 23.

#### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN40

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym.

#### 2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe nieuciążliwe 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 zapewnienia 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, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami lub drobną wytwórczością, gdzie 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;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku - 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 - 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,60;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze nieużytkowe;

- 4) dach płaski lub dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej.

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%,
  - 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. 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.

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 z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 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 - 1 %.

## § 24.

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MNi1 do MNi10

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

#### 2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe nieuciążliwe 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 zapewnienia 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.

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

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami lub drobną wytwórczością, gdzie 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;
- 2) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku - 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 - 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze nieużytkowe;
- 4) dach płaski lub dach stromy;
- 5) 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 - 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 250 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9 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 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 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 z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 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 - 1%.

### § 25.

#### Ustalenia dla terenu oznaczonego MW

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) ogranicza się przeznaczenie na usługi do 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, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami lub drobną wytwórczością, gdzie 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;
- 1) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje;
- 4) dach płaski lub dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - nie mniejszy niż w stanie istniejącym.

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

- 1) minimalna powierzchnia - 770 m<sup>2</sup>;
- 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: 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. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 1%.

## § 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 – zmienna 44-50 m; 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 – zmienna 16-18 m; w granicach planu - zmienna 9-10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
  - d) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej w granicach planu,
  - e) dostępność ograniczona,
  - f) zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne zrealizowane zgodnie z przepisami,
  - g) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi,
  - h) dopuszcza się realizację parkingów publicznych na tych fragmentach drogi gdzie szerokość pasa drogowego przekracza 12 m,
  - i) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew;
- 3) teren oznaczony **KDZ2** - istniejąca droga powiatowa nr 2420 W - ul. Rolnicza:
  - a) klasa - droga zbiorcza,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 10-14 m; 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 droga 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 nieograniczona,
  - 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,
  - 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 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,
  - 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,
  - 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,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 10) teren oznaczony **KDD4** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Armii Krajowej:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,

- c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 11) teren oznaczony **KDD5** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Reja:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 6-7 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 12) teren oznaczony **KDD6** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Powstańców Kampinosu:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 13) teren oznaczony **KDD7** - istniejąca droga do modernizacji - ul. I Armii Wojska Polskiego:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 6-7 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 14) teren oznaczony **KDD8** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Zbowidowska:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 15) teren oznaczony **KDD9** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Podbipięty:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 7-12 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 16) teren oznaczony **KDD10** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Parkingowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 7 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - dostępność nieograniczona;
- 18) teren oznaczony **KDD12** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Wjazdowa:
- klasa - droga dojazdowa,
  - szerokość pasa drogowego - 7 m,
  - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 19) teren oznaczony **KDD13** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Wołodyjowskiego:
- klasa - droga dojazdowa,
  - szerokość pasa drogowego - zmienna 8-9 m,
  - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - dostępność nieograniczona;
- 20) teren oznaczony **KDD14** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Kasprzaka:
- klasa - droga dojazdowa,
  - szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 21) tereny oznaczone **KDD15, KDD16** - istniejący ciąg dróg do modernizacji - ul. Oleńki:
- klasa - droga dojazdowa,
  - szerokość pasa drogowego - zmienna 7-9 m,
  - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 22) teren oznaczony **KDD17** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Kmicica:
- klasa - droga dojazdowa,
  - szerokość pasa drogowego - zmienna 15-20 m,
  - przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - dostępność nieograniczona;
- 23) teren oznaczony **KDD18** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Skrzetuskiego:
- klasa - droga dojazdowa,

- b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 25) teren oznaczony **KDD21** - istniejąca droga do modernizacji:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 7-10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dla drogi **KDD30** 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - 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,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - 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,
  - 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,
  - 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,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) na fragmentach, gdzie szerokość pasa drogowego wynosi 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 33) teren oznaczony **KDD29** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Szczęśliwa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 12 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 34) tereny oznaczone **KDD31** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Wiejska:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 11-12 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 35) teren oznaczony **KDD32** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Krzywa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 7-13 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 36) teren oznaczony **KDD33** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Podleśna:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 7-8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 37) teren oznaczony **KDD34** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Staszica:

- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 11-14 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 38) teren oznaczony **KDD35** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Konarskiego:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 6-9 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 39) teren oznaczony **KDD36** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Zalotna:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 7-9 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 40) teren oznaczony **KDD37** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Przygodna:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 41) teren oznaczony **KDD38** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Romantyczna:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego 12 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) 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,
  - 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,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 45) teren oznaczony **KDD42** - istniejąca droga do modernizacji:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - 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,
  - 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,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - 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, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 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,
  - d) dostępność nieograniczona.

3. **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego** zgodnie z ustaleniami §9 ust. 1-5.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują ustalenia §11 ust. 1-3.

5. **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** obowiązują ustalenia §15 ust. 9.

6. Plan wyznacza ogólnodostępne 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 symbolami od **KX1 do KX9** - 6 m,
    - b) oznaczonego symbolem **KX10** - 2 m,
    - c) oznaczonego symbolem **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.
7. 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 terenu - **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

  
Marek Zieliński

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STARE ŁOMIANKI"**

nr uwagi	data wpływu uwagi	nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej (adres w dokumentacji planistycznej)	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	rozstrzygnięcie Burmistrza Łomianek w sprawie rozpatrzenia uwagi		rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr XXXII/227/2008 z dnia 30 grudnia		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	2008.08.11	Lidia Kamińska	1. Zmiana przeznaczenia terenu UM4 na MU		UM4 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 m <sup>2</sup>		X		X	
			2. Wprowadzenie w §22 ust. 1 uchwały dodatkowego punktu c) o brzmieniu: 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				X		X	Uwaga uwzględniona częściowo - w §4 ust. 1 wprowadzono definicję nieuciążliwej funkcji
2	2008.08.22	Nelli i Jerzy Rogowscy	1. Dopuszczenie zabudowy usług publicznych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej (MNI-MN40)		MNI-MN40 Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym. Przeznaczenie uzupełniające: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym; 2) usługi podstawowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową		X		X	

			2. Uzupełnienie zestawu usług publicznych o przedszkola, świetlice, ogniska młodzieżowe, działalność biurową				X		X	Uwaga uwzględniona częściowo - w §4 ust. 3 pkt 3) do definicji usług podstawowych dodano zespoły wychowania przedszkolnego, punk przedszkolny, biura rachunkowe
3	2008.08.22	Zdzisław Jadcowski	Wykreślenie drogi KDD40 (ul. Gospodarcza) na wysokości działki o numerze ewidencyjnym 285		KDD40 – istniejąca droga do modernizacji		X		X	
4	2008.08.28	Piotr i Marzena Struzik	Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej czterokondygnacyjnej	95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5	MNi10 Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna - szeregowa. Przeznaczenie uzupełniające: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym; 2) usługi podstawowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową		X		X	
5	2008.08.28	Monika Skrodzka-Wawrzyniak	Przywrócenie części terenu MNi7 pod plac zabaw dla dzieci		MNi7 Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna - szeregowa. Przeznaczenie uzupełniające: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym; 2) usługi podstawowe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową		X		X	

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Marek Zielski*



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, 717 ze zm.) Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. W skład zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” wchodzi:

- 1) drogi publiczne;
- 2) wodociąg;
- 3) kanalizacja;
- 4) oświetlenie dróg i przestrzeni publicznych;
- 5) kanalizacja deszczowa.

3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. Prawo energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy;
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

4. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji z funduszy krajowych,
  - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - d) innych środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Marek Zieliński

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXXII /227/ 2008**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia 30 grudnia 2008 r.**

W dniu 7 października 2003 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę nr XII/67/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”.

Po uzgodnieniu projektu planu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 lipca 2008 r. do 18 sierpnia 2008 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 6 sierpnia 2008 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” rozwiązaniami.

W terminie do dnia 1 września 2008 r. na ręce Burmistrza Łomianek do wykładanego projektu planu wpłynęło 10 uwag od 6 podmiotów.

W dniu 18 września 2008 r. Burmistrz Łomianek wydał Zarządzenie nr RAG.0152-71/2008 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”.

Rozpatrując uwagi Burmistrz Łomianek: 3 uwagi uwzględnił, 2 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione. Wprowadzone, w wyniku rozpatrzenia uwag zmiany nie spowodowały konieczności powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”.

Reasumując po wyłożeniu projektu planu pozostało w części lub w całości nieuwzględnionych 9 uwag.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” został sporządzony w zgodności z ustaleniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIII/293/2006 z dnia 11 lipca 2006 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Marek Zieliński