



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 10454

### OBWIESZCZENIE RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 29 września 2022 r.

#### **w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączeniu do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 220, poz. 7576 z dnia 30 grudnia 2010 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 8 kwietnia 2015 r.).

2. Podany w załączeniu do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 3 uchwały nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 220, poz. 7576 z dnia 30 grudnia 2010 r.), który stanowi:

„§ 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.”;

2) załącznika nr 1 do uchwały nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 220, poz. 7576 z dnia 30 grudnia 2010 r.);

3) załącznika nr 2 do uchwały nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 220, poz. 7576 z dnia 30 grudnia 2010 r.);

- 4) załącznika nr 3 do uchwały nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 220, poz. 7576 z dnia 30 grudnia 2010 r.);
- 5) § 3, § 4, § 5 i § 6 uchwały nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 8 kwietnia 2015 r.), które stanowią:
- „§ 3. Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki do uchwały:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu;
  - 2) załącznik nr 2 – wykaz nieuwzględnionych przez burmistrza uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
  - 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
- § 4. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” uchwalonego Uchwałą nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. pozostają bez zmian.
- § 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.”;
- 6) załącznika nr 1 do uchwały nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 8 kwietnia 2015 r.);
- 7) załącznika nr 2 do uchwały nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 8 kwietnia 2015 r.);
- 8) załącznika nr 3 do uchwały nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 8 kwietnia 2015 r.).

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Łomiankach

**Maria Pszczółkowska**

Załącznik do Obwieszczenia  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 29 września 2022 roku

**Uchwała Nr LIV/409/2010  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 17 września 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Kiełpin Poduchowny”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 oraz Nr 106, poz. 675) 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; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996), w celu wykonania uchwały Nr XII/66/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, zmienionej uchwałą Nr LIV/407/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., uchwała się co następuje:

**DZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

**ROZDZIAŁ 1**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 101 ha, położony w trzech obrębach geodezyjnych: 5.0008 - Kiełpin, 5.0007 - Kiełpin Poduchowny, 4.0005 - Łomianki miasto, w granicach pokazanych na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

**§ 3.** (pominięty)<sup>1</sup>

**§ 4. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek o funkcji mieszkalnej - budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy jednorodzinnej;

<sup>1</sup> Zamieszczony w obwieszczeniu.

- 2) dach płaski - dach o spadku połaci dachowych do 10°;
- 3) dach stromy - dach widoczny z poziomu terenu, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem;
- 4) drobna wytwórczość - przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 5) działka - jest to jedna lub więcej działek gruntu tworzących zwarty układ;
- 6) element wyposażenia przestrzeni o charakterze publicznym - obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pacholek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
- 7) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu np. do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów itp. - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 8) 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 (usługowym);
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków (z pominięciem loggi, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku - schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych oraz zadaszeń i innych niekubaturowych elementów budynku), a także budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 10) 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;
- 11) ostoja pachnicy dębowej - grupa przynajmniej kilkunastu drzew dziuplastych zasiedlonych chronionym owadem; miejsce jego bytowania, warunkujące rozmnażanie i rozwój populacji;
- 12) pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*) - rzadki gatunek próchnojada, zaliczany do reliktywów lasów pierwotnych, objęty w Polsce ochroną gatunkową;
- 13) przestrzeń o charakterze publicznym - obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 14) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne na danym terenie;
- 15) przeznaczenie terenu podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 16) przeznaczenie terenu tymczasowe - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii inne niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie w określonym planem horyzoncie czasowym;
- 17) przeznaczenie terenu uzupełniające - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 18) stawka procentowa - wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) Studium - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki;
- 20) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 21) urzędnia obsługi ruchu samochodowego - tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów publicznych, obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją ludzi, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 22) usługi - działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 23) usługi komercyjne - usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 24) 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, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe, itp.;
- 25) usługi publiczne - usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności należące do zadań własnych gminy, finansowane w całości lub w części z pieniędzy publicznych;
- 26) usługi sportu i rekreacji - tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków: sportowych, sportowo-rekreacyjnych i rehabilitacyjnych;
- 27) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki budowlanej, na której jest on usytuowany;
- 28) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami, liczony po zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 5. 1. 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;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym;
- 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 ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 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) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 14) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Ze względu na brak odpowiednich postanowień Studium lub przesłanek wynikających ze stanu istniejącego, plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym zagospodarowaniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) dopuszczone zjazdy na drogę publiczną o ograniczonej dostępności;
- 8) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty i granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica rezerwatu Jezioro Kiełpińskie;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły;
- 4) zabytki wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy 50 m od granicy części grzebalnej cmentarzy;
- 7) granica strefy 150 m od granicy części grzebalnej cmentarzy;
- 8) granica pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia;
- 9) granica strefy ochronno-technicznej zbiorników i cieków wodnych.

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

- 1) dla strefy 4 (z polityką ochronną), obejmującej tereny na północ od ul. Kościelna Droga: ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego;
- 2) dla strefy 5 (z polityką dopełnień), obejmującej tereny pomiędzy ul. Kościelna Droga a projektowaną ul. Chopina: ekstensywna urbanizacja - zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach;
- 3) dla strefy 6 (z polityką przekształceń), obejmującej tereny pomiędzy projektowaną ul. Chopina a ul. Rolniczą: przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową podmiejską.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 8.** Plan ustala szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez:

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

**§ 9.** Ustalenia ogólne planu w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone symbolami U1, U2, U3, U4, U5;
- 2) pod zabudowę usług oświaty z zielenią towarzyszącą przeznacza się teren oznaczony symbolem UO;
- 3) pod usługi sportu, rekreacji i turystyki przeznacza się tereny oznaczone symbolami US/UT1, US/UT2, US/UT3;
- 4) pod zabudowę usługowo-mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone symbolami UMN1, UMN2, UMN3, UMN4;

- 5) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności przeznaczają się tereny oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7;
- 6) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o małej intensywności przeznaczają się tereny oznaczone symbolami MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15;
- 7) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną przeznaczają się teren oznaczony symbolem MN16;
- 8) pod zabudowę zagrodową i gospodarstwa agroturystyczne przeznaczają się teren oznaczony symbolem RM;
- 9) pod tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody przeznaczają się teren rezerwatu Jezioro Kiełpińskie, oznaczony symbolem ZN;
- 10) pod zielenią izolacyjną przeznaczają się teren oznaczony symbolami Zi;
- 11) pod cmentarze przeznaczają się tereny oznaczone symbolami ZC1 i ZC2;
- 12) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną przeznaczają się:
  - a) teren oznaczony symbolem KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) tereny oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5 - drogi zbiorcze,
  - c) tereny oznaczone symbolami KDL1, KDL2, KDL3 - drogi lokalne,
  - d) tereny oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17 - drogi dojazdowe;
- 13) pod ogólnodostępny ciąg pieszy z możliwością dojazdu przeznaczają się teren oznaczony symbolem KX;
- 14) pod urządzenia obsługi ruchu samochodowego przeznaczają się tereny oznaczone symbolami KS1, KS2.

**§ 10.** 1. Pod realizację inwestycji celu publicznego ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: KDGP, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17 - przeznaczone pod drogi publiczne i infrastrukturę techniczną;
- 2) teren oznaczony symbolem KX - przeznaczony pod ogólnodostępny ciąg pieszy z możliwością dojazdu;
- 3) tereny oznaczone symbolami KS1 i KS2 - przeznaczone pod urządzenia obsługi ruchu samochodowego;
- 4) teren oznaczony symbolem ZC2 - przeznaczony pod cmentarz.

2. Na pozostałych terenach plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu oraz zgodnie z ustaleniami w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

### ROZDZIAŁ 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 11.** Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz wymiar frontu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej niż minimalna ustalona dla terenu, w przypadku gdy:
  - a) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości oraz powierzchnia takiej działki stanowi przynajmniej 80% ustalonej dla terenu powierzchni minimalnej,
  - b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną,

**§ 12.** Dopuszcza się zabudowę na działkach o mniejszej powierzchni niż minimalna ustalona dla terenu w przypadku, gdy dotyczy to działek, które zostały wyodrębnione przed dniem wejścia w życie planu.

**§ 13.** 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.

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

2. Forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nieuzasadnionej nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

3. Dla budynków jednorodzinnych w układzie bliźniaczym oraz szeregowym plan ustala:

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

**§ 15.** Od strony drogi publicznej, zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

**§ 17.** Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze objętym planem.

**§ 18.** Zakaz na całym obszarze objętym planem zmian zagospodarowania terenu polegających na tymczasowym składowaniu gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.

## ROZDZIAŁ 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 19. 1.** Cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN).

2. W celu zabezpieczenia obszaru KPN i projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły przed zagrożeniami zewnętrznymi, nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko - zarówno inwestycji, jak i działalności powodujących zmianę zagospodarowania terenu - na etapie remontu, przebudowy, budowy oraz eksploatacji.

**§ 20. 1.** Na terenie objętym planem obowiązują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) rezerwat przyrody Jezioro Kiełpińskie;
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK) - strefa zwykła;
- 3) projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły;
- 4) ochrona gatunkowa pachnicy dębowej oraz jej ostoi - dziuplastych i częściowo spróchniałych drzew liściastych.

2. Dla obszarów objętych formami ochrony przyrody wymienionymi w ust. 1 plan ustala:

- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
- 2) w granicach WOChK, w celu ochrony ostoi pachnicy dębowej plan ustala:
  - a) zakaz usuwania - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia - dziuplastych, całkowicie lub częściowo spróchniałych drzew liściastych z terenów użytkowanych rolniczo, terenów zadrzewionych, nieużytków, dróg, terenów zieleni i ogrodów przydomowych,
  - b) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym, nakaz przeprowadzenia na koszt inwestora badań na obecność pachnicy dębowej,
  - c) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu z właściwym organem ochrony przyrody;
- 3) plan realizuje czynną ochronę ekosystemów wodnych i lądowych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 21.** 1. Ustalenia planu dla terenów nie objętych, wymienionymi w §20 ust. 1, formami ochrony przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających zawsze sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz innych załączników stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz) zarówno na etapie budowy, jak i eksploatacji: urządzeń, budowli i budynków, nowych, jak i przebudowywanych lub remontowanych;
- 3) zakaz trwałej zmiany stosunków wodnych, wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) ochrona warunków siedliskowych istniejącej zieleni wiejskiej, śródpolnej i przydrożnej: zadrzewień, zakrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew poprzez:
  - a) zakaz usuwania w całości lub fragmentów dziuplastych, spróchniałych drzew liściastych bez uprzedniego upewnienia się, iż nie stanowią ostoi pachnicy dębowej,
  - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie powyżej 50 cm,
  - c) 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.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1, 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, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych w mniejszym stopniu naruszających standardy ustalone dla środowiska przyrodniczego;
- 5) realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych w mniejszym stopniu naruszających standardy ustalone dla środowiska przyrodniczego.

**§ 22.** Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej lub istotnej modyfikacji krajobrazu - w szczególności degradacji zadrzewień,

zmiany rzeźby terenu, naruszania stosunków wodnych - powinny być kompensowane przyrodniczo na obszarze objętym planem, w uzgodnieniu z właściwym organem.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) cmentarz rzymsko-katolicki, wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 1376;
- 2) zabytkowe stanowiska archeologiczne, oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanego dalej WKZ) pod numerami AZP: 54-65/31, 54-65/32, 54-65/35, 54-65/36, 54-65/41, 54-65/44, 54-65/47, 54-65/50, 54-65/51, 54-65/52\* i 54-65/57,58.

**§ 24.** Dla obszaru zabytkowego cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §23 pkt 1, wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody WKZ.

**§ 25.** 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w §23 pkt 2 w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

2. Na obszarze stref oznaczonych numerami: 54-65/31, 54-65/32, 54-65/35, 54-65/36, 54-65/41, 54-65/44, 54-65/47, 54-65/50, 54-65/51, 54-65/52\*, 54-65/57,58 plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od WKZ: przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej) powodujących zmiany w użytkowaniu terenu oraz wymagających prowadzenia robót ziemnych naruszających strukturę gruntu na głębokości poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu;
- 2) obowiązek uzgodnienia z WKZ poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od WKZ pozwolenia.

**§ 26.** Plan ustala ochronę dóbr kultury - kapliczek, poprzez:

- 1) zakaz usuwania kapliczek; zmiana lokalizacji 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.

**§ 27.** Plan ustala, że na rozbiórkę obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem, należy uzyskać zgodę WKZ.

## ROZDZIAŁ 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym

**§ 28.** Plan ustala docelowy układ przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) droga powiatowa 2420 W - tereny oznaczone symbolami KDZ2, KDZ3 (ul. Rolnicza);
- 2) drogi gminne zbiorcze i lokalne - tereny oznaczone symbolami:
  - a) KDZ1 - ul. Armii Poznań - droga zbiorcza,
  - b) KDZ4, KDZ5 - ul. Kościelna Droga - droga zbiorcza,
  - c) KDL1, KDL2 - ul. Brzegowa - droga lokalna,
  - d) KDL3 - ul. Ogrodowa - droga lokalna;

- 3) drogi gminne dojazdowe - tereny oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17;
- 4) ogólnodostępny ciąg pieszy z możliwością dojazdu - teren oznaczony symbolem KX;
- 5) parkingi publiczne - tereny oznaczone symbolami KS1, KS2;
- 6) teren zieleni izolacyjnej towarzyszący drodze - teren oznaczony symbolem Zi.

**§ 29.** Plan ustala standardy zagospodarowania terenów o charakterze publicznym:

- 1) docelowe oświetlenie terenu, za wyjątkiem terenów zieleni izolacyjnej;
- 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 drogi lub ogólnodostępnego ciągu pieszego z możliwością dojazdu,
  - 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 o charakterze publicznym,
  - 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) 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 (placze, aleje, ciągi uliczne);
- 6) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

## ROZDZIAŁ 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

**§ 31.** Ustalenia planu w zakresie sytuowania budynku na działce:

- 1) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek o funkcji mieszkalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) elewacja budynku o funkcji mieszkalnej, usługowej eksponowana w pierzei drogi publicznej, placu lub ogólnodostępnego ciągu pieszego z możliwością dojazdu powinna być równoległa do osi tej drogi, ciągu pieszego z możliwością dojazdu lub krawędzi placu;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 4) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy drogach wewnętrznych bez przelotu obsługujących więcej niż 5 działek budowlanych, na których nie ma placu do zawracania o parametrach przewidzianych dla samochodów osobowych;
- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu; dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę istniejących murowanych budynków mieszkalnych usytuowanych częściowo poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy.

**§ 32.** 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% wyższa 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.

**§ 33.** 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.

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

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni o charakterze publicznym, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować za budynkiem mieszkalnym;
- 2) zakaz budowy i ustawiania garaży i 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 - z wyłączeniem zabudowy zagrodowej - 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.

**§ 35.** Ustalenia planu dla ogrodzeń od strony przestrzeni o charakterze publicznym:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m dla:
  - a) zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych z usługami podstawowymi w parterze,
  - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem szkół podstawowych i przedszkoli;
- 2) zakazy wymienione w pkt 1 nie dotyczą żywopłotów;
- 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 ogrodzenie uznaje się takie, w którym przynajmniej dwa z wymienionych dalej parametrów są jednakowe 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, krepowanej lub spawanej w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,3 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
- 7) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych;
- 8) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

**§ 36.** Plan zachowuje zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami oraz dopuszcza jej przebudowę, rozbudowę i wymianę według ustaleń niniejszego planu, także w przypadku zabudowanych działek o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu.

**§ 37.** Ustalenia wymienione w §31-36 obowiązują na całym obszarze objętym planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 38.** Plan wyznacza obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami; granice obszarów, zgodnie z rysunkiem planu; zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 39.** Ustalenia planu w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego:

- 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 budowlanej;
- 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 wydzielania dróg obowiązują przepisy o drogach publicznych.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej**

**§ 40.** 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 pieszce z możliwością dojazdu, gdzie organizacja dojazdu powinna być podporządkowana komunikacji pieszej.

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

**§ 42.** 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:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Budynek jednorodzinny	1 budynek	2
3.	Mieszkanie służbowe	1 mieszkanie	1
4.	Gospodarstwa agroturystyczne, pensjonaty	2 miejsca noclegowe	1
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.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	20
8.	Biura, urzędy, poczty, banki, przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie, itp.	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
9.	Kaplice	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,2
10.	Domy parafialne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,8
11.	Szkoły	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
12.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
13.	Zakłady produkcyjne, magazyny, składy, hurtownie	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	5
14.	Rzemiosło usługowe, drobna wytwórczość	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
15.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
16.	Stacja paliw	1 dystrybutor	1,3
17.	Siłownia, inne małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
18.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
19.	Parki i tereny zieleni z funkcjami rekreacyjnymi	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	2
20.	Cmentarze	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	2

- 2) dla inwestycji celu publicznego dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych miejsc zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych, sąsiadujących z inwestycją.

**§ 43.** 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.

**§ 44.** Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §13, ze względów bezpieczeństwa, na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

## **ROZDZIAŁ 10**

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

**§ 45.** Ustalenia planu w zakresie uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) pod budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury technicznej 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 układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

**§ 46.** Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 3) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń muszą uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

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

- 1) docelowo, dla terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- 3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń muszą uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

**§ 48.** 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, olejami opałowymi o niskiej zawartości siarki, 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 stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego 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, w przypadku, gdy stanowią dodatkowe źródło energii.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe, o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg, także wewnętrznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej;
- 4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej - lokalizacja szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń;
- 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg 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.

**§ 50.** Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej:
  - a) liniami kablowymi dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, UMN1, UMN2, U1, U2, U3, UO, ZC1, ZC2,
  - b) dla pozostałych terenów, w zależności od możliwości ekonomicznych, zarówno liniami napowietrznymi, jak i kablowymi;
- 2) niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń.

**§ 51.** Ustalenia planu w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej, według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie;
- 2) zachowuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej, o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675).

**§ 52.** 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);
- 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.

**§ 53.** Ustalenia planu w zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (zwanymi dalej wodami) oraz ścieków opadowych:

- 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 w przypadku, gdy parametry podłoża na to pozwalają;
- 2) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
- 3) na działkach budowlanych, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4 utwardzonych terenów przestrzeni o charakterze publicznym oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzenie o charakterze publicznym, dopuszcza się odprowadzenie, podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami, ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 7) odwodnienie projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego - według ustaleń szczegółowych dla terenu;
- 8) 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,
  - 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;
- 9) zabrania się odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych.

## **ROZDZIAŁ 11**

### **Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

**§ 54.** Plan wyznacza obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, gdzie w przypadku zmiany zagospodarowania terenu lub przebudowy istniejącej zabudowy, plan dopuszcza następujące działania:

- 1) likwidacja obiektów tymczasowych;
- 2) poprawa parametrów użytkowych istniejącej zabudowy, w tym remont, przebudowa, nadbudowa i poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów;
- 3) kształtowanie zabudowy, małej architektury i terenów zieleni w sposób umożliwiający uzyskanie ekspozycji obiektów o wartościach kulturowych;
- 4) ujednoczenie wysokości zabudowy w pierzejach dróg publicznych;

- 5) ujednoczenie formy ogrodzeń od strony przestrzeni o charakterze publicznym;
- 6) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia podziemnymi.

**§ 55.** W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod komunikację, plan ponadto ustala:

- 1) tworzenie nowej jakości przestrzeni o charakterze publicznym poprzez: wymianę nawierzchni, urządzeń technicznych, znaków informacyjnych, małej architektury, realizację jednolitych gatunkowo szpalerów i alei drzew, żywopłotów;
- 2) modernizację istniejących parkingów pod kątem zwiększenia bezpieczeństwa na drogach publicznych, ujednoczenie ich formy w ramach jednej drogi;
- 3) modernizację skrzyżowań dróg publicznych; tam gdzie to możliwe uspakajanie ruchu i podnoszenie bezpieczeństwa poprzez budowę rond kompaktowych;
- 4) zastosowanie innych urządzeń do spowalniania ruchu, sygnalizacji świetlnej, wprowadzanie ruchu jednokierunkowego;
- 5) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia podziemnymi;
- 6) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 7) realizację kanalizacji deszczowej.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 56.** Dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:
  - a) działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności,
  - b) działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem wody do celów konsumpcyjnych,
  - c) działalności związanych z gastronomią i żywieniem zbiorowym,
  - d) działalności związanych z demontażem i składowaniem części używanych samochodów i maszyn,
  - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drobna wytwórczość z wyłączeniem działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz przechowywaniem i przetwarzaniem wody,
  - b) składy i magazyny z wyłączeniem przechowywania wody i żywności;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku:
    - zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów zamieszkania na działkach sąsiednich, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 4) dla terenów U1, U2 położonych w granicach obszaru wymagającego rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia §54 i §55;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,

- c) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym, w przypadku gdy:
  - reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy;
- 6) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,55,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 40% działki budowlanej,
  - e) dach płaski lub stromy;
- 7) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m z tolerancją 10%,
  - c) tereny U4 i U5 wymagają przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:
    - minimalna wielkość działki budowlanej po scaleniu - 1000 m<sup>2</sup>,
    - 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,
    - minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m,
    - kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°,
    - w przypadku wydzielania dróg obowiązują przepisy o drogach publicznych;
- 8) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK - tereny U4, U5 oraz częściowo U3 - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
    - konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
    - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
    - pozostawienie charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
    - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
    - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
  - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
    - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
    - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
    - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,

- c) dla pozostałych terenów - U1, U2 oraz częściowo U3 - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22,
  - d) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 9) ochronę dziedzictwa kulturowego:
- a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowiska archeologicznego na terenie U3 - obowiązują ponadto ustalenia §25 ust. 2;
- 10) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w zakresie przewidzianym dla terenów położonych w strefie 50 m od granic cmentarza,
  - b) 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:
    - nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
    - w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii,
  - c) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §43 i §44,
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13,
  - c) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 12) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51, przy czym: zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną sieć wodociągową oraz do czasu wydzielenia dróg publicznych obsługujących te tereny; do czasu spełnienia powyższego warunku, dopuszcza się możliwość zabudowy wyłącznie na działkach budowlanych zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 13) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 14) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 15) stawkę procentową:
- a) dla terenów U1, U2, U3 - 1%,
  - b) dla terenów U4 i U5 - 30%.

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego symbolem UO plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty z zielenią towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - plac zabaw dla dzieci;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - zakaz umieszczania reklam;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

- d) 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,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej; w przypadku realizacji boisk z nawierzchnią nietrawiastą - nie mniej niż 25%,
  - f) dach płaski lub stromy;
- 5) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
    - a) minimalna wielkość działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50 m;
  - 6) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22,
    - b) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 7) ochronę dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §26 i §27;
  - 8) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;
  - 9) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
    - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych dojazdowych,
    - b) ilość miejsc parkingowych wg §42,
    - c) połowa miejsc parkingowych może być zlokalizowana w liniach rozgraniczających sąsiednich dróg publicznych;
  - 10) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
  - 11) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
  - 12) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
  - 13) stawkę procentową - 1%.

**§ 58.** Dla terenów oznaczonych symbolami US/UT1, US/UT2, US/UT3 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 108/26 w obrębie Kiełpin - usługi związane z edukacją, ochroną zdrowia i pomocą społeczną,
  - b) na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 113 w obrębie Kiełpin Poduchowny - działalność duszpasterska - dom księży seniorów z zespołem opiekuńczym,
  - c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
  - a) pod funkcje uzupełniające wymienione w pkt 2 lit. a, b nie można przeznaczyć więcej niż 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy, a pod funkcje uzupełniające wymienione w pkt 2 lit. c nie więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami,
  - c) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,
  - c) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym, w przypadku gdy:

- reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,10,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,20,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - w przypadku dachu stromego - 9 m,
    - w przypadku dachu płaskiego - 7 m,
  - d) dach płaski lub stromy,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 80% działki budowlanej,
  - f) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych,
  - g) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki,
  - h) grodenie terenu:
    - w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - w formie żywopłotu z dopuszczeniem ażurowych ogrodzeń z siatki bez podmurówki,
    - na pozostałym obszarze wyłącznie w formie żywopłotu;
- 6) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej - 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50 m z tolerancją 10%;
- 7) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, lądowych i wodnych plan ustala:
    - zachowanie i ochronę istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
    - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
    - ochronę charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
    - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
    - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic lub fundamentów wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
  - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
    - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem w przypadku gdy brak alternatywnych rozwiązań w mniejszym stopniu naruszających ustalone planem standardy ochrony,
    - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
    - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,

- c) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) ochronę dziedzictwa kulturowego:
- a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §25 ust. 2;
- 9) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2 x 6 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:
    - nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
    - w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii,
  - b) prawo wodne:
    - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
    - strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z właściwym organem;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KDZ4 oraz z drogi KDZ1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla dróg,
  - b) zakaz zjazdów na drogę główną ruchu przyspieszonego,
  - c) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13,
  - d) ilość miejsc parkingowych wg §42,
  - e) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie rolnicze oraz dojazd do pól na dotychczasowych zasadach;
- 11) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
- 12) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 13) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 14) stawkę procentową - 30%.

**§ 59.** Dla terenów oznaczonych symbolami UMN1, UMN2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa usługowa nieuciążliwa wolnostojąca (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
    - kategorii działalności związanych z tankowaniem, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów,
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, co należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w dowolnym układzie, z nieuciążliwymi usługami w parterze,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w dowolnym układzie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej,
  - b) zakaz rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
- a) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,
  - c) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym, w przypadku gdy:
    - reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
    - reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,30,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 0,40,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 0,75,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - w przypadku dachu stromego - 9 m,
    - w przypadku dachu płaskiego - 7 m,
  - f) dach płaski lub stromy,
  - g) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej;
- 6) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%,
  - d) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20m z tolerancją 20%,
  - e) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9m;
- 7) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK – północna część terenu UMN2 - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
    - konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
    - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
    - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
    - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,

- projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
  - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
    - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
    - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
    - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
  - c) dla pozostałych terenów - UMN1 oraz częściowo UMN2 - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22,
  - d) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) ochronę dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §26 i §27;
- 9) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) 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:
    - nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
    - w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii,
  - b) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - c) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w zakresie przewidzianym dla terenów położonych w strefie 150 m od granic cmentarza;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §43 i §44,
  - b) wyklucza się indywidualne zjazdy na drogi zbiorcze i drogę główną ruchu przyspieszonego,
  - c) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13,
  - d) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 11) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51, przy czym zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz do czasu wydzielenia obsługujących te tereny dróg publicznych; do czasu spełnienia warunku dopuszcza się możliwość zabudowy wyłącznie na działkach budowlanych zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 12) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 13) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 14) stawkę procentową - 1%.

**§ 60.** Dla terenów oznaczonych symbolami UMN3, UMN4 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa nieuciągliwa wolnostojąca (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:

- kategorii działalności związanych z tankowaniem, naprawą, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów,
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, co należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub w układzie bliźniaczym, z nieuciążliwymi usługami w parterze,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w układzie bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej,
  - b) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
- a) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,
  - c) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni o charakterze publicznym, w przypadku gdy:
    - reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
    - reklama wolnostojąca nie przewyższa zabudowy;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,20,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - w przypadku dachu stromego - 9 m,
    - w przypadku dachu płaskiego - 7 m,
  - d) dach płaski lub stromy,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 6) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
- a) <sup>2</sup> teren UMN4 wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami; w ramach procedury scaleń i podziałów należy wydzielić działki budowlane i niezbędny układ dróg,
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) 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,
  - d) kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°,
  - e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%,
  - f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m z tolerancją 20%,
  - g) w przypadku wydzielenia dróg obowiązują przepisy o drogach publicznych;
- 7) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

---

<sup>2</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 uchwały nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 8 kwietnia 2015 r.).

- a) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
- konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
  - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
  - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonych z czerpaniem pożytków,
  - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
  - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
- b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
  - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
  - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
  - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
- c) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) ochronę dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §26 i §27;
- 9) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - b) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w zakresie przewidzianym dla terenów położonych w strefie 150 m od granic cmentarza;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz za pośrednictwem dróg wyznaczonych w ramach procedury scaleń, z uwzględnieniem ustaleń §43 i §44,
  - b) wyklucza się indywidualne zjazdy na drogi zbiorcze i drogę główną ruchu przyśpieszonego,
  - c) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 11) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51, przy czym: zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz do czasu wydzielenia dróg publicznych obsługujących te tereny;
- 12) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 13) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 14) stawkę procentową - 30%.

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o średniej intensywności w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową,
  - b) drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku gdy ewentualne negatywne skutki prowadzonej działalności ograniczają się do granic działki własnej,
  - b) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające,
  - c) pod funkcje uzupełniające wymienione w pkt 2 nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi podstawowe należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) dla terenów MN1, MN2 oraz fragmentów terenów MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7, zgodnie z rysunkiem planu, położonych w granicach obszaru wymagającego rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia §54 i §55;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
    - reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
    - reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,
  - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobna wytwórczość, 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;
- 6) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,25,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - d) dach stromy,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej;
- 7) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%;
- 8) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałych działek według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22,

- c) 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;
- 9) ochronę dziedzictwa kulturowego:
  - a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych z terenów MN3, MN4, MN5, MN7 - według ustaleń ogólnych §25 ust. 2;
- 10) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - b) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: dla działek budowlanych położonych w strefie 150 m od granic cmentarza - teren MN7 oraz częściowo MN2 i MN6 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową gdy istnieje możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń §43 i §44,
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13,
  - c) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 12) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
- 13) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 14) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 15) stawkę procentową - 1%.

**§ 62.** Dla terenów oznaczonych symbolami MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o małej intensywności w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe - pod usługi wymienione w pkt 2 nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
    - reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
    - reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,
  - c) 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) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,20,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - d) dach stromy,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej;

- 6) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m z tolerancją 20%,
  - c) dla działek z terenu MN13 wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:
    - minimalna wielkość działki budowlanej po scaleniu dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna wielkość działki budowlanej po scaleniu dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m<sup>2</sup>,
    - 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,
    - minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m,
    - kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°,
    - w przypadku wydzielania dróg obowiązują przepisy o drogach publicznych;
- 7) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dla działek budowlanych położonych w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
    - konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
    - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
    - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
    - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
    - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
  - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
    - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
    - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,

- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
  - c) dla pozostałych działek według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22,
  - d) 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) ochronę dziedzictwa kulturowego:
- a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych z terenów MN8, MN9, MN10 - według ustaleń ogólnych §25 ust. 2;
- 9) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - b) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: dla działek budowlanych położonych w strefie 150 m od granic cmentarza - część terenu MN13 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową gdy istnieje możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §43 i §44,
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13,
  - c) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 11) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
- 12) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 13) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 14) stawkę procentową - 30%.

**§ 63.** Dla terenów oznaczonych symbolami MN14, MN15 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o małej intensywności w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe - pod usługi wymienione w pkt 2 nie można przeznaczyć więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla zabudowy z usługami, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
    - reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
    - reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy działki budowlanej,
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie,
  - c) 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) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,20,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35,

- c) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - d) dach stromy,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej;
- 6) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
- a) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - b) w ramach procedury scaleń i podziałów należy wydzielić działki budowlane jak i niezbędny układ dróg,
  - c) minimalna wielkość działki budowlanej po scaleniu i podziale:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) 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,
  - e) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 25 m,
  - f) kąt usytuowania działek w stosunku do osi drogi - 90° z tolerancją 10°,
  - g) w przypadku wydzielenia dróg obowiązują przepisy o drogach publicznych;
- 7) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) tereny położone w granicach WOChK - obowiązują, ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
    - konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
    - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
    - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
    - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
    - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
  - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
    - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
    - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
    - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,

- c) 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) ochronę dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §26 i §27;
- 9) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) 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:
    - nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
    - w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii,
  - b) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - c) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: dla działek budowlanych położonych w strefie 150 m od granic cmentarza – część terenu MN14 – dopuszcza się zabudowę mieszkaniową gdy istnieje możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wyznaczonych w ramach procedury scaleń, z uwzględnieniem ustaleń §43 i §44,
  - b) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 11) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
- 12) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 13) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 14) stawkę procentową - 30%.

**§ 64.** Dla terenu oznaczonego symbolem MN16 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w układzie wolnostojącym;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - zakaz umieszczania reklam;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,15,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,25,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - d) dach stromy,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 75% działki budowlanej;
- 4) warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>; docelowo teren ma być podzielony na co najwyżej dwie działki budowlane;
- 5) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
    - konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,

- zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
  - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
  - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
  - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
- b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
  - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
  - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
  - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
- c) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §26 i §27;
- 7) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:
- a) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - b) strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z właściwym organem;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KDL2,
  - b) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 9) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
- 10) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 11) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 12) stawkę procentową - 30%.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego symbolem RM plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obsługa ruchu turystycznego;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
  - a) agroturystykę należy rozumieć jako funkcję towarzyszącą działalności rolniczej, polegającą w szczególności na świadczeniu usług hotelarskich, organizowaniu imprez turystycznych, świadczeniu usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem, a także edukacją,
  - b) dopuszcza się obsługę ruchu turystycznego przy pomocy urządzeń niekubaturowych takich jak ścieżki przyrodnicze, tablice informacyjne, parkingi leśne, miejsca biwakowania itp.,

- c) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
- a) zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni o charakterze publicznym, wyjątek stanowią reklamy dla działalności prowadzonej na terenie gospodarstwa, gdzie dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni o charakterze publicznym w formie szyldu lub neonu, przy czym:
- reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy gospodarstwa,
- b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa jest możliwa tylko w przypadku gdy minimalna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi przynajmniej 1 ha użytków rolnych położonych w granicach gminy Łomianki, z czego w granicach planu minimum 5 000 m<sup>2</sup>, oraz szerokość działki rozumiana jako długość boku działki przyległa do pasa drogowego projektowanej drogi zbiorczej KDZ4 wynosi minimum 50 m z tolerancją 10%,
- b) w zespole zabudowy zagrodowej może być zlokalizowany tylko jeden budynek o funkcji mieszkalnej; dopuszcza się budowę drugiego budynku o funkcji mieszkalnej w przypadku świadczenia usług hotelarskich w ramach gospodarstwa agroturystycznego,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu gospodarstwa w granicach planu - 0,10, nie więcej jednak niż 500 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,25,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
- f) dach stromy,
- g) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 85% powierzchni terenu gospodarstwa w granicach planu,
- h) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych,
- i) grodzenie terenu:
- w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - w formie żywopłotu z dopuszczeniem ażurowych ogrodzeń z siatki bez podmurówki,
  - na pozostałym obszarze wyłącznie w formie żywopłotu,
- j) minimalna odległość zabudowy zagrodowej:
- od terenów zabudowy mieszkaniowej - 50 m,
  - od linii rozgraniczających dróg publicznych - 10 m;
- 6) warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową - 5 000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową rozumiana jako długość boku działki przyległa do pasa drogowego projektowanej drogi zbiorczej KDZ4 - 50 m z tolerancją 10%;
- 7) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać:
- konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
  - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony

- przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
- pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych wierzb, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
  - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich,
  - projekt posadowienia budynków powinien być dostosowany do panujących warunków gruntowo-wodnych; zakaz tworzenia skarp jako wynik obsypywania ziemią piwnic wyniesionych ponad istniejący poziom terenu,
- b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
  - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
  - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
  - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
- c) w celu zwiększania istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, plan dopuszcza zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami przez możliwość wprowadzania zadrzewień śródpolnych na użytkach rolnych klasy V i VI,
- d) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) ochronę dziedzictwa kulturowego:
- a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §25 ust. 2;
- 9) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KDZ4, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla drogi,
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13,
  - c) ilość miejsc parkingowych wg §42;
- 11) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-51;
- 12) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 13) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 14) stawkę procentową - 1%.

**§ 66.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - forma ochrony przyrody - rezerwat Jezioro Kiepińskie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny rolnicze;
- 3) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z przepisami odrębnymi, wszelkie zmiany zagospodarowania terenu za zgodą właściwego organu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenu,

- c) zakaz ustawiania reklam;
- 5) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2;
- 6) stawkę procentową - 1%.

**§ 67.** Dla terenu oznaczonego symbolem Zi plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obsługa ruchu rekreacyjnego i turystycznego przy pomocy urządzeń niekubaturowych takich jak: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, tablice informacyjne, parkingi sezonowe, itp.;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe - dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, o ile zostały zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - zakaz umieszczania reklam;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenu,
  - c) nakaz kształtowania wielowarstwowych układów roślinnych z udziałem drzew, służących izolacji terenów tras komunikacyjnych od terenów zabudowy,
  - d) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń do podczyszczania i przetrzymywania ścieków deszczowych z sąsiednich terenów komunikacji publicznej,
  - e) dopuszcza się organizowanie publicznych, stałych lub czasowych, miejsc do ustawiania pojemników służących zbiórce i segregacji odpadów komunalnych,
  - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 85%;
- 6) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla fragmentu terenu położonego w granicach WOChK - obowiązują ustalenia ogólne §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22, a ponadto w ramach czynnej ochrony ekosystemów, lądowych i wodnych zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać:
    - konieczność zachowania i ochrony istniejących zagłębień terenu ze stale lub okresowo stagnującą wodą wraz z pasmem roślinności okalającej,
    - zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym,
    - pozostawienie aż do całkowitego obumarcia charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu zadrzewień, szpalerów, grup i pojedynczych drzew, w szczególności gatunku wierzba, z obowiązkiem prowadzenia niezbędnych prac pielęgnacyjnych, z dopuszczeniem ogławiania połączonego z czerpaniem pożytków,
    - zakaz prowadzenia działań powodujących trwałe obniżenie zwierciadła wód podziemnych,
  - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
    - realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem,
    - realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
    - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
    - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
  - c) dla pozostałej części terenu - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;

- 7) ochronę dziedzictwa kulturowego:
  - a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych - obowiązują ponadto ustalenia §25 ust. 2-3;
- 8) rozbudowę infrastruktury technicznej - dopuszcza się realizację urządzeń i sieci niezbędnych do funkcjonowania obszaru objętego planem;
- 9) stawkę procentową - 1%.

**§ 68.** Dla terenów oznaczonych symbolami ZC1, ZC2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejące cmentarze;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach i elewacjach od strony przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektu;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się części grzebalne i niegrzebalne cmentarzy przy pomocy linii rozgraniczających tereny o różnym zagospodarowaniu, oznaczone na rysunku planu odpowiednio:
    - ZC1g - część grzebalna terenu cmentarza ZC1,
    - ZC1ng - część niegrzebalna terenu cmentarza ZC1,
    - ZC2g - część grzebalna terenu cmentarza ZC2,
    - ZC2ng - część niegrzebalna terenu cmentarza ZC2,
  - b) grzebanie zmarłych wyłącznie w części grzebalnej,
  - c) na terenie ZC2 dopuszcza się budowę domu przedpogrzebowego lub kaplicy ewentualnie budynku gospodarczego niezbędnego do prowadzenia prac porządkowych i konserwacji zieleni:
    - maksymalna wysokość obiektów kubaturowych - 12 m; dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku domu przedpogrzebowego lub kaplicy o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczonej,
    - nie obowiązują ograniczenia co do kształtu dachu; kolor pokrycia nie powinien prowadzić do nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie,
    - zespół obiektów budowlanych powinien być zharmonizowany pod względem kolorystycznym, zastosowanych materiałów budowlanych i detalu architektonicznego,
  - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
    - dla terenu ZC2 - 30 % terenu,
    - dla terenu ZC1 - według stanu istniejącego z tolerancją 5%,
  - e) ze względu na parametry podłoża i istniejące warunki wodne, dopuszcza się nadsypanie terenu cmentarza ZC2 warstwą ziemi o grubości do 70 cm;
- 4) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla północnej części terenu ZC2 położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałych terenów - ZC1 oraz częściowo ZC2 - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 ust. 1 pkt 3-4, §21 ust. 2;
- 5) ochronę dziedzictwa kulturowego:
  - a) według ustaleń ogólnych §26 i §27,
  - b) dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych na terenie ZC2 obowiązują ponadto ustalenia §25 ust. 2,
  - c) dla terenu ZC1 wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §24;
- 6) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: dla terenu ZC1 obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
  - b) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia wskazana na rysunku planu, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), wprowadza się nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
  - c) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych,
  - b) ilość miejsc parkingowych wg §42,
  - c) potrzeby parkingowe w oparciu o tereny parkingów publicznych KS1, KS2; nie obowiązuje zasada konieczności bilansowania potrzeb parkingowych na terenie własnym;
- 8) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46-50, a ponadto teren cmentarza ZC1 należy wyposażyć:
- a) w toaletę publiczną podłączoną do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - b) wodociąg, sieć kranów i hydrant do celów ppoż.,
  - c) oświetlenie części niegrzebalnej i głównej alei;
- 9) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
- 10) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 11) stawkę procentową - 1%.

**§ 69.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDGP plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - projektowana droga wojewódzka klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 40-50 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o szerokości 2-5 m, oraz w zależności od potrzeb ze ścieżkami rowerowymi i drogami serwisowymi obsługującymi ruch lokalny,
  - c) przekrój drogowy, tj. jezdnie z pobocznymi i rowami odwadniającymi, w sąsiedztwie terenów zabudowanych dopuszcza się przekrój uliczny,
  - d) dopuszcza się zastosowanie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z drogami poprzecznymi,
  - e) nakaz wprowadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń komunikacyjnych, a w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy także ekranów akustycznych,
  - f) w miejscach kolizji projektowanej drogi z istniejącymi sieciami: gazową, wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, należy je przebudować lub stosownie zabezpieczyć - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) miejsca kolizji projektowanej drogi z ciekami i rowami, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na rowie i uzgodnione z właściwym organem;
- 3) warunki dostępności - dostępność ograniczona do skrzyżowania z ciągiem dróg KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

- a) plan nakłada na inwestorów i zarządcę drogi obowiązek starannego i estetycznego urządzenia terenu, a na fragmencie położonym w granicach WOChK ograniczenie towarzyszącej drodze infrastruktury do niezbędnej, tj. znaków drogowych oraz ewentualnego oświetlenia,
- b) obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22,
  - c) inwestycja powinna być realizowana przy zastosowaniu wszelkich najlepszych dostępnych technik służących ochronie środowiska, zdrowia ludzi i ochronie krajobrazu;
- 6) urządzenia ochrony przed nadmiernym hałasem i nasadzenia izolacyjne należy tak zaprojektować, a w trakcie eksploatacji drogi tak modernizować, aby uciążliwość drogi, rozumiana jako przekroczenie norm przewidzianych przepisami odrębnymi, zamykała się w granicach pasa drogowego lub obszaru do którego zarządca drogi ma tytuł prawny;
- 7) odwodnienie terenu: z uwagi na brak naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniami i płytkie występowanie wód gruntowych, ustala się zasady systemu odwodnienia i odprowadzania spływów opadowych:
  - a) 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,
  - b) dopuszcza się rowy trawiaste tam, gdzie nie ma potwierdzonego specjalistycznymi badaniami bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
  - c) dopuszcza się, w dostosowaniu do potrzeb, kanalizację deszczową;
- 8) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 9) tymczasowe formy zagospodarowania terenu - do czasu realizacji drogi dopuszcza się:
  - a) realizację ul. Cienistej jako ciągu drogowego złożonego z terenów: KDD2, KDD3, KDD4,
  - b) realizację ciągu drogowego na przedłużeniu ul. Chopina złożonego z terenów: KDD5, KDD6, KDD7;
- 10) stawkę procentową - 1%.

**§ 70.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej do przebudowy - ul. Armii Poznań;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 12-20 m; w granicach planu 6-12 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej w granicach planu,
  - d) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - e) miejsca kolizji projektowanej drogi z ciekami i rowami, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na rowie i uzgodnione z właściwym organem;
- 3) warunki dostępności:
  - a) dostępność w granicach planu ograniczona do skrzyżowania z następującymi drogami: KDZ2, KDZ5, KDD4, KDD7,
  - b) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami,

- c) dopuszcza się trzy zjazdy na teren US/UT3;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 7) stawkę procentową - 1%.

**§ 71.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ2, KDZ3 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga powiatowa nr 2420 W klasy zbiorczej - ul. Rolnicza;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 10-20 m; w granicach planu 5-9 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa;
- 3) warunki dostępności:
  - a) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku planu: KDZ1, KDL3, KDD1, KX,
  - b) zachowuje się istniejące zjazdy na działki zrealizowane zgodnie z przepisami;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 7) stawkę procentową - 1%.

**§ 72.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ4, KDZ5 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - projektowana droga publiczna klasy zbiorczej - ul. Kościelna Droga;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, ze ścieżkami rowerowymi lub ciągami pieszo-rowerowymi lub drogami serwisowymi w granicach planu,
  - c) maksymalna ochrona zachowanych zadrzewień wierzbowych; docelowo kształtowanie obustronnej alei drzew;
- 3) warunki dostępności:
  - a) dostępność do drogi po południowej stronie ograniczona do skrzyżowania z następującymi drogami: KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD16,
  - b) dostępność od drogi po północnej stronie drogi w miejscach wskazanych na rysunku planu; dopuszcza się większą liczbę zjazdów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2-3 oraz §26;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;

8) stawkę procentową - 1%.

**§ 73.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej do przebudowy - ul. Brzegowa;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - KDL1 - zmienna 14-21 m, w granicach planu 2,5 m, według rysunku planu,
    - KDL2 - 12 m, w granicach planu 1-3 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się realizację parkingów na tych fragmentach drogi, gdzie szerokość pasa drogowego przekracza 12 m,
  - d) ochrona zachowanych zadrzewień; docelowo kształtowanie obustronnej alei drzew,
  - e) miejsca kolizji projektowanej drogi z ciekami i rowami, należy przebudować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na rowie i uzgodnione z właściwym organem;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2-3;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 8) stawkę procentową - 1%.

**§ 74.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDL3 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej do przebudowy - ul. Ogrodowa;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 7) stawkę procentową - 1%.

**§ 75.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej do przebudowy - ul. Jarzębinowa;

- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 7) stawkę procentową - 1%.

**§ 76.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDD2, KDD3, KDD4 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejący ciąg dróg publicznych klasy dojazdowej do przebudowy - ul. Cienista;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - KDD2 - zmienna 7-9 m, według rysunku planu,
    - KDD3 - 8m,
    - KDD4 - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - c) fragmenty, 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,
  - d) tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia §54 i §55;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 7) stawkę procentową - 1%.

**§ 77.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDD5, KDD6, KDD7 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - projektowany ciąg dróg publicznych klasy dojazdowej - ul. Chopina;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 10-11 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;

- 8) stawkę procentową - 1%.

**§ 78.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDD8 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej do przebudowy - ul. Wiśniowa;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 8-10 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 8) stawkę procentową - 1%.

**§ 79.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDD9 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej do przebudowy;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 5-6 m, według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdniowego, 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;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 8) stawkę procentową - 1%.

**§ 80.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDD10, KDD15 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejący ciąg dróg publicznych klasy dojazdowej do przebudowy;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdniowego, 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;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla części drogi położonej w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla pozostałej części drogi - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 6) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 7) stawkę procentową - 1%.

**§ 81.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD16, KDD17 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa;
- 3) warunki dostępności - dostępność nieograniczona;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym - obowiązują ustalenia §28 i §29;
- 5) ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego - drogi położone w granicach WOChK - według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22;
- 6) ochronę dziedzictwa kulturowego - dla działek położonych w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §25 ust. 2;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
- 8) stawkę procentową - 1%.

**§ 82.** Dla terenu oznaczonego symbolem KX plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępny ciąg pieszy z możliwością dojazdu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3-4 m, według rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 25%; dopuszcza się mniejszy udział o ile nawierzchnia ciągu będzie miała charakter przepuszczalny, np. będzie wykonana z kostki betonowej lub innego bruku;
- 5) stawkę procentową - 1%.

**§ 83.** Dla terenów oznaczonych symbolami KS1, KS2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - parkingi publiczne;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:
  - a) zakaz umieszczania reklam,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 25 % terenu;
- 4) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla terenu KS1 położonego w granicach WOChK według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §20 ust. 2 pkt 1-2 oraz §22,
  - b) dla terenu KS2 według ustaleń ogólnych §19 ust. 2, §21 i §22;
- 5) ochronę dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §26 i §27;
- 6) inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo energetyczne: dla działek terenu KS1, przez które przebiega istniejącą napowietrzna linia

średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar, gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego, określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla zagospodarowania terenu:

- a) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
  - b) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych;
  - 8) rozbudowę infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §46, 47, 50;
  - 9) usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §52;
  - 10) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §53;
  - 11) stawkę procentową - 1%.

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 84.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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