

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w
Wołominie**

SPORZĄDZAJĄCY:

BURMISTRZ WOŁOMINA

ul. Ogrodowa 4

05-200 Wołomin

WYKONAWCA:

PRACOWNIA WANDA STOLARSKA

GŁÓWNY PROJEKTANT:

Wanda Stolarska

Warszawa, 2018

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXI-112/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonego uchwałą nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne
§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie, zwany dalej planem.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2.

1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

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

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym spadku głównych połaci dachowych do 12 stopni;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte nadziemne części budynków, bez uwzględnienia: balkonów, werand, ganków, okapów, nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty ustaleniami planu, w granicach ustalonych na rysunku planu;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 6) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność techniczno-gospodarczą, której celem jest wytwarzanie produktów;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **reklamie/szyldzie oświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę/szyld posiadające własne zewnętrzne źródło światła, lecz nie emitujące światła w kierunku odbiorcy reklamy/szyldu; przez reklamy/szyldy oświetlane rozumie się powierzchnie reklamowe oświetlane zewnętrznymi reflektorami i widoczne dzięki światłu odbitemu, przy czym do reklam/szyldów oświetlanych nie zalicza się oświetlonych powierzchni refleksyjnych, które należy traktować, jako reklamę/szyld świetlny;
- 11) **reklamie/szyldzie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę/szyld posiadające własne wewnętrzne źródło światła lub emitującą światło w kierunku odbiorcy reklamy/szyldu; do reklam/szyldów świetlnych zalicza się w szczególności ekrany wyświetlające obraz, neony oraz gabloty z wewnętrznym oświetleniem;
- 12) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć liniowy ciąg nasadzeń drzew w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony tych drzew, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej ich wegetacji;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikującym, w którym cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 14) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (tj. w skali masowej);
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 17) **wartościowym drzewie** – należy przez to rozumieć dobrze ukształtowane drzewo nie będące pomnikiem przyrody, niemniej wyróżniające się w obszarze planu, jako wartościowy obiekt przyrodniczy, podwyższający walory krajobrazowe i estetyczne obszaru planu, które należy

zachować i chronić – o ile nie jest drzewem martwym, chorym lub zagrażającym bezpieczeństwu ludzi lub budynków;

- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) wartościowe drzewa do zachowania;
- 6) szpalery drzew;
- 7) wymiary w metrach,
- 8) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli literowych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, oznaczony symbolem **IG**;
- 2) teren parkingu samochodowego ogólnodostępnego, oznaczonego symbolem **KP**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MN/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 6) teren zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczony symbolem **U**;
- 7) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem **UK**;
- 8) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 9) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem **U/P**;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 11) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

- 1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:
 - a) dopuszcza się realizację reklam na terenach oznaczonych symbolami: **MN/U**, **U**, **UP** i **U/P** wyłącznie w formie:
 - tablic reklamowych, umieszczanych w obrębie elewacji budynków usługowych,
 - ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków usługowych,
 - wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
 - b) dopuszcza się realizację reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**:
 - wyłącznie w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych lub urządzeń i tablic reklamowych w powiązaniu z wiatami przystanków komunikacji miejskiej,

- minimalna odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowo-reklamowymi nie może być mniejsza niż 200m,
- na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, zajmujących do 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, ale nie więcej niż 3 m²,
- c) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a) i b) zabrania się realizacji reklam,
- d) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, U, UP, U/P**:
 - wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,
 - wyłącznie w formie tablic reklamowych, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków,
 - dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych, jako elementów ogrodzenia działki, na której prowadzona jest działalność gospodarcza, pod warunkiem, że powierzchnia tych urządzeń i tablic nie zajmie więcej niż 10% powierzchni ogrodzenia przylegającego do drogi publicznej i pod warunkiem, że będą one wkomponowane w przeszło ogrodzenia i nie będą przekraczały jego maksymalnej dopuszczanej wysokości,
- e) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. d) zabrania się realizacji szyldów,
- f) dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów oświetlanych we wszystkich przypadkach dopuszczonych niniejszym planem;
- g) nakazuje się, aby łączna powierzchnia wszystkich reklam, szyldów, lub reklam i szyldów umieszczanych w obrębie elewacji poszczególnych budynków nie przekraczała 10% każdej elewacji tego budynku, na którym są one umieszczane, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego w formie ażurowych liter i znaków graficznych stanowi sumę powierzchni jego poszczególnych elementów;
- h) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w obrębie całego terenu objętego planem;
- 2) następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) nakazuje się lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb terenu w miejscach lokalizacji wjazdów lub w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w zagospodarowaniu terenu, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych dla poszczególnych działek, ogrodzeń wykonanych z blach oraz wypełnień przęseł z prefabrykatów żelbetowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych z cegły lub betonu wyłącznie dla takich elementów ogrodzenia jak: obudowa wejścia, wjazdu, śmietnika oraz narożników działki, pod warunkiem, że każdy z tych elementów nie będzie miał długości większej niż 2,0 m.

§7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem:
 - a) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez pogarszania warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich,
 - d) w przypadku realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ustala się obowiązek wykonania dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne w związku z projektowaniem tejże inwestycji,
 - e) obniżenie poziomu wód gruntowych i odprowadzenie ich z wykopu, wymaga odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego;
- 2) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem **MW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy wielorodzinnej,
 - d) dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-2**, w przypadku lokalizacji zabudowy usług opieki społecznej, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów domów opieki społecznej,
 - e) terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w zakresie ochrony powietrza i środowiska:
- a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu, za wyjątkiem terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonego symbolem **U/P-1**, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) nakazuje się zachowanie bezpiecznej odległości między zakładami stwarzającymi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a terenami osiedli mieszkaniowych zlokalizowanymi w obszarze planu;
- 7) nakazuje się ochronę wartościowych drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu, poprzez uwzględnienie ich w docelowym zagospodarowaniu terenu;
- 8) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu pomniki przyrody – dęby szypułkowe „Andrzej” i „Witold”, w stosunku, do których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;
- 9) nakazuje się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 10) do realizacji poszczególnych szpalerów należy użyć drzew tego samego gatunku, odpornego na warunki miejskie.

§8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się kościół z początku XX wieku pod wezwaniem Matki Boskiej Częstochowskiej wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1117/1107, oznaczony na rysunku planu, jako budynek w rejestrze zabytków;
- 2) wszelkie urządzenie, użytkowanie i zagospodarowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w pkt 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę następujących obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu: domu mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Moniuszki 26, domu mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Kościelnej 44, domu mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Kościelnej 48, domu mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 15, domu mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 31, domu mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 35, kaplicy, dzwonnicy i trzech budynków plebanii zlokalizowanych przy ul. Kościelnej, poprzez:
 - a) zachowanie historycznego charakteru obiektów: bryły, gabarytów, geometrii dachów, podziałów i detali elewacji, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,

- b) zakaz dobudowy w poziomie parteru garaży, pomieszczeń gospodarczych i usługowych,
- c) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach budynku,
- d) zakaz usuwania i upraszczania istniejącego detalu architektonicznego na elewacjach,
- e) zakaz termomodernizacji budynków w sposób wpływający na wygląd elewacji zewnętrznej budynku,
- f) stosowanie materiałów i kolorystyki elewacji zgodnie z historycznym wystrojem elewacji oraz w sposób dostosowany do cech zabytkowych obiektu.

§9.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie nowych budynków na działce budowlanej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowy,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) inne roboty budowlane pod warunkiem zachowania parametrów technicznych istniejących budynków lub przystosowania ich do parametrów technicznych i form zabudowy ustalonych planem;
- 3) dla pozostałych istniejących budynków dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 4) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym: placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) w zakresie elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego i beżowego,
 - b) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach zawartych w graficznym znaku towarowym firmy mieszczącej się w budynku, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 10% powierzchni każdej z jego elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,
 - d) zakazuje się całkowitego stosowania sidingu i szkła refleksyjnego oraz stosowania drewna na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
 - b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek, które zostały wydzielone przed wejściem w życie planu,
 - c) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także wydzieleń na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 6 m.

§10.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§11.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, publiczny układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oznaczone odpowiednio symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**;
- 2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** oraz część drogi **KDZ** znajdująca się w obszarze planu;
- 3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla obiektów administracji nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 5) dla usług: finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 40 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 6) dla usług sakralnych nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/budynków;
- 7) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
- 8) dla przedszkoli, żłobków, szkół podstawowych nie mniej niż 3 miejsca na 100 dzieci;
- 9) dla stacji obsługi samochodów nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
- 10) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;
- 11) dla zabudowy produkcyjnej nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 12) dla składów, magazynów, hurtowni nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy składów magazynów, hurtowni.

3. Ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

4. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§12.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, z zachowaniem odpowiednich odległości od mediów innych gestorów sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych - 100 mm;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 5) dopuszcza się realizację nowych indywidualnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych lub na potrzeby zakładów produkcyjnych;
- 6) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów postojowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha oraz utwardzonych powierzchni przeznaczonych do ruchu i parkowania pojazdów i placów składowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonego symbolem **U/P-1** do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanyymi w piecach niskoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru lub biogazowni.
- 3)

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

9. Dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

§13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru planu, do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) w granicach obszaru planu ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§14.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, MW, U, UK, UP, U/P** – 30%, dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§15.

Dla terenu stacji redukcyjno-pomiarowej oznaczonego symbolem **IG-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura gazowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy obiektów infrastruktury technicznej – 3 m;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 5 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 3 lit. a);

- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-03**;
- 6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§16.

Dla terenu parkingu samochodowego ogólnodostępnego oznaczonego symbolem **KP-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - parking samochodowy ogólnodostępny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 5 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 3 lit. a),
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich budynków,
 - b) zakazuje się grodzenia terenu od strony dróg publicznych,
 - c) nakazuje się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w § 7 pkt 10,
 - d) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**, oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-06**;
- 7) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 600 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit. a),
- 6) zakaz budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wymagających drogi pożarowej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi na działkach budowlanych obsługiwanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-16**;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:
 - oznaczonego symbolem **MN-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-16**,
 - oznaczonego symbolem **MN-2** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-06**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-16**,
 - oznaczonego symbolem **MN-3** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-07**,
 - oznaczonego symbolem **MN-4** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-10**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§18.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MN-8** znajdują się budynki będące w gminnej ewidencji zabytków: domy mieszkalne zlokalizowane przy ul. Sikorskiego 31 i 35, obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej nie więcej niż 1,2,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej nie więcej niż 1,2,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej nie więcej niż 11 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla pozostałych budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,

- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej lub wszystkich budynków w obrębie jednego zespołu zabudowy szeregowej muszą posiadać jednakowy spadek,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 400 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - 200 m² dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 15 m dla budynków mieszkalnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - 8 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 5 lit. a),
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:
 - oznaczonego symbolem **MN-5** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-10**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-15**,
 - oznaczonego symbolem **MN-6** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-10**, **KDD-11**, **KDD-12**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-15**,
 - oznaczonego symbolem **MN-7** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-12**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-15**,
 - oznaczonego symbolem **MN-8** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-12**, **KDD-13**, z ulicy Lipińskiej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - oznaczonych symbolami **MN-9**, **MN-10** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-12**, **KDD-13**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-14**,
 - oznaczonego symbolem **MN-11** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-12**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-14**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§19.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN-12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MN-12** wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu pomniki przyrody – dęby szypułkowe „Andrzej” i „Witold”, w stosunku, do których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,2,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
- dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 5 lit a),
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MN-12** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-10**, **KDD-12**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-15** oraz z ulic: Lipińskiej i Teligi zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§20.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: **MN/U-1**, **MN/U-2**, **MN/U-3**, **MN/U-4**, **MN/U-5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych oraz jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **MN/U-1**, **MN/U-5** znajdują się drzewa wartościowe do zachowania, obowiązują ustalenia § 7 pkt 7;
- 4) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **MN/U-3**, **MN/U-5** znajdują się budynki będące w gminnej ewidencji zabytków: dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Moniuszki 26, domy mieszkalne zlokalizowane przy ul Kościelnej 44, 48 obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 6 lit a),
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:
 - oznaczonego symbolem **MN/U-1** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-06**, **KDD-07**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-2** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-07**, **KDD-08**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-3** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-04**, **KDL-05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-10**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-4** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
 - oznaczonego symbolem **MN/U-5** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-05**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-10**, **KDD-11**, **KDD-12**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§21.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem **MN/U-6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usługowych lub mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 290 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit a),
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**,
 - b) z minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§22.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację lokali użytkowych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) dopuszcza się realizację garaży wielostanowiskowych realizowanych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,6,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit a),
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MW-1** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-13**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§23.

Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **U-1** znajduje się budynek będący w gminnej ewidencji zabytków - dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Sikorskiego 15, obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury nie więcej niż 5 m,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) zabrania się realizacji wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej;

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit. a);
- 6) zakaz budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wymagających drogi pożarowej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi na działkach budowlanych obsługiwanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-16**;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem: **KDL-05**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-16**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§24.

Dla terenu zabudowy usług sakralnych oznaczonego symbolem **UK-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług sakralnych;
- 2) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UK-1** znajduje się budynek kościoła wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków – kaplica, dzwonnica i trzy plebanie, obowiązują ustalenia § 8;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku kościoła nie więcej niż 30 m,
 - dla pozostałych budynków nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli, w tym infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury nie więcej niż 12 m,
 - f) dachy:
 - dla budynku kościoła, kaplicy zgodnie ze stanem istniejącym,
 - dla pozostałych budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 20.000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 120 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit. a),
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-04**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§25.

Dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych, w szczególności z zakresu łączności i administracji,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,8,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych nie więcej niż 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 6 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej, nie więcej niż 60 m,
 - dla obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki 4000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 3 lit. a),
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem: **KDL-03**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-08**, z ulicy Kościelnej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§26.

Dla terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonego symbolem **U/P-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna,
 - c) składy,
 - d) magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków nie więcej niż 14 m,
 - dla ogrodzeń nie więcej niż 1,80 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 35 m,
 - dla obiektów małej architektury nie więcej niż 5 m,
 - f) dachy:
 - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°,
 - dopuszcza się dachy krzywiznowe,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 35 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 3 lit. a);
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-02**, **KDL-05**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-07**, **KDD-08**,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2;
- 6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§27.

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – obiekty rekreacji i wypoczynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 5 m,
 - dla obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 650 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 3 lit. a);
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich budynków,
 - b) zakazuje się grodzenia terenu od strony dróg publicznych,
 - c) ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną w postaci nasadzeń drzew, krzewów ozdobnych oraz rabat kwiatowych i powierzchni trawiastych,
 - d) ustala się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o ujednoliconej formie i materiale budowlanym,
 - e) nakazuje się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w § 7 pkt 10;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL-04** i **KDL-05**;
- 7) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§28.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi znajdującego się w granicach planu – zmienna od 2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
- 3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§29.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-02**, **KDL-03**, **KDL-04**, **KDL-05**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDL-02** znajdują się drzewa wartościowe do zachowania, obowiązują ustalenia § 7 pkt 7;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDL-02** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu zmienna od 12 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDL-03** – zmienna od 22 m do 43 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDL-04** – zmienna od 19 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDL-05** - dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu zmienna od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
 - c) obowiązek realizacji drogi rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: **KDL-02, KDL-03, KDL-05,**
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§30.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-06, KDD-07, KDD-08, KDD-09, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDD-06**, znajdują się drzewa wartościowe do zachowania, obowiązują ustalenia § 7 pkt 7;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDD-06** – zmienna od 11,5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-07** – zmienna od 7 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-08** – 12,5 m,
 - **KDD-09** – zmienna 20 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-10** – zmienna od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-11** – zmienna od 14 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-12** – zmienna od 7 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-13** – zmienna od 13 do 14 m,
 - d) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§31.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW-14, KDW-15, KDW-16**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDW-16** znajduje się drzewa wartościowe do zachowania, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 7;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDW-14** - od 6 m do 27 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-15** – od 6 m do 18 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-16** - od 7 m do 11 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 4) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§33.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie.

§34.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie