

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LEGIONOWO

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Legionowo dla obszaru "Bukowiec A"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741), w związku z Uchwałą nr XXXIX/533/2018 Rady Miasta Legionowo z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru "Bukowiec A", zmienionej Uchwałą nr XXX/448/2021 Rady Miasta Legionowo z dnia 26 maja 2021 r., stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Legionowo, uchwalonego uchwałą nr XXXII/411/2017 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, które zostały naniesione na rysunku planu, przebiegają następująco: od północy: północna granica ewidencyjna działek o nr ewid. 1/2, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 4/4, 5/2, 6, 7, 8, 9/1, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 36/2 z obrębu ewid. nr 45, północna granica ewidencyjna działek o nr ewid. 56/7, 34/2 z obrębu ewid. nr 47, od wschodu i południa: granica administracyjna z gmina Jabłonna; od zachodu: zachodnia granica ewidencyjna działek o nr ewid. 111/1, 75/1, 75/2, 74, 73, 72/2, 72/1, 110/3, 110/4, 34/1, 34/4, 34/5, 33, 32, 31, 28/2, 28/1, 26/2, 26/1, 24, 23, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 8/2, 8/1, 5/1, 5/2, 3, 1/1, 1/2, 106/2 z obrębu ewid. nr 51, zachodnia granica ewidencyjna działek o nr ewid. 101/2, 24/1, 24/2, 22/2, 22/1, 20, 18/2, 18/1, 16, 13, 11, 8, 5, 3, 1/4, 1/1, 93/1 z obrębu nr 50, zachodnia granica ewidencyjna działek o nr ewid. 82, 23/1, 20, 19/2, 19/1, 17, 15/3, 15/4, 13, 85, 11, 9, 7, 4, 1/1, 1/4, 1/3, 80/1 z obrębu ewid. nr 48, zachodnia granica ewidencyjna działek o nr ewid. 67/1, 30, 28, 26, 24, 22/2, 22/1, 20, 18, 16, 14/1, 14/2, 12, 10/2, 10/1, 8, 5, 3, 1/3, 1/4, 1/1, 63/4 z obrębu ewid. nr 46, zachodnia granica ewidencyjna działek o nr ewid. 37/1, 20/1, 20/2, 19/2, 19/1, 18, 17, 16/2, 16/1, 34/15, 34/1, 1/2 z obrębu ewid. nr 45, z wyłączeniem działek o nr ewid. 46, 47, 48, 49 z obrębu ewid. nr 46, działek o nr ewid. 9/1, 9/2, 14, 15/1, 15/2, 17, 44 z obrębu ewid. nr 47 oraz działek o nr ewid. 49/1, 49/3 z obrębu ewid. nr 49.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1 Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury, taką jak: portal, portyk, ryzalit, wykusz, itp.;
- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia powyżej 12°;
- 5) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się z otoczenia formą architektury i wysokością;
- 6) **GEZ** – należy przez to rozumieć Gminną Ewidencję Zabytków;
- 7) **istniejącym budynku lub sieci** – należy przez to rozumieć budynek lub sieć istniejące w dniu wejścia w życie planu lub takie, dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w obrębie których możliwa jest realizacja zabudowy na zasadach określonych w planie, z uwzględnieniem §7;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi** – należy przez to rozumieć wyznaczona na rysunku planu linię, określającą najmniejszą odległość zewnętrznych krawędzi budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi, budynków pomocniczych, miejsc postojowych;
- 10) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie nie mniej niż 70% lica ścian frontowych budynków, na zasadach określonych w planie;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej stanowiąca grunt rodzimy pokryty roślinnością lub urządzonej w sposób umożliwiający wieloletnią roślinność oraz grunt pod zbiornikami i ciekami wodnymi, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im roślinność;
- 12) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności, ustalone planem dla danego terenu;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu na tym terenie: działki budowlanej lub powierzchni użytkowej obiektów budowlanych na działce, jest przeważający;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu, pod funkcje wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, w których prowadzona jest działalność służąca zaspakajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 17) **zespole garaży** – należy przez to rozumieć co najmniej 3 garaże jednostronowe, dla samochodów osobowych, połączone ze sobą ścianami bocznymi, posiadające jednakową wysokość i kąt nachylenia połaci dachowych.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w odrębnych przepisach lub znaczeniu słownikowym.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) obszar podlegający szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 6. W planie wydziela się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudowa usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;**
- 4) tereny zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UO, 2UO;**
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1U;**
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP;**
- 7) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Z, 2KD-Z,**
 - b) klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L,**
 - c) klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D,**
 - d) klasy dojazdowej, pieszo-jezdnie, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs;**
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW.**

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. W granicach terenów, dopuszcza się przekroczenia obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- 1) na odległość nie większą niż 1,5 m, takimi elementami budynku jak: balkony, wykusze, okapy, gzymsy, dach, klatki schodowe, szyby, dźwigi osobowe;
- 2) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych.

3. Dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

4. W stosunku do budynków istniejących:

- 1) zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu niż sposób użytkowania tych budynków, dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji na warunkach określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem §26 pkt 2 lit. b, dopuszczenie rozbudowy lub nadbudowy nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazanych do realizacji

zgodnie z ustaleniami planu z zakresu ochrony środowiska oraz inwestycji wymienionych w §12 planu;

- 2) dopuszcza się w przypadku rozbudowy, zastosowanie istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 3) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkości ustalone w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub nadbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) w przypadku rozbudowy budynków niespełniających dodatkowych wymogów określonych dla lokalizacji budynków w stosunku do linii zabudowy, dopuszcza się traktować je jak linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi uwzględniać wyznaczone linie zabudowy.

5. Nakazuje się zachowanie dominant przestrzennych, wskazanych na rysunku planu.

6. Dla dachów stromych ustala się stosowanie:

- 1) materiałów pokrycia takich jak: dachówka ceramiczna, blacho-dachówka, blacha profilowana w arkuszach, gont bitumiczny;
- 2) dla barwionych materiałów pokrycia dachowego kolory odcienie ceglastego, czerwonego, brązowego;
- 3) dla niebarwionych materiałów pokrycia dachowego ich kolor naturalny.

7. Ustala się kolorystykę elewacji budynków, z wyłączeniem stolarki okiennej, drzwiowej, balustrad oraz budynków wpisanych do GEZ, wskazanych w §9:

- 1) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
- 2) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak: drewno, kamień, cegła, metal, szkło, beton, ceramik - ich kolor naturalny.

8. Zakazuje się wykańczania elewacji budynków panelami z tworzyw sztucznych oraz odpadów ceramicznych.

9. Ustala się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, ustalenia te nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy wynikających z przepisów odrębnych.

10. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) akcentów architektonicznych;
- 2) dojść i dojazdów;
- 3) wiat rowerowych;
- 4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) placów zabaw.

11. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w §13, wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod dojścia lub dojazdy, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

12. Dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w §13, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele drogowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

13. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji określonych w planie;
- 3) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Nakazuje się kształtowania komfortu akustycznego w środowisku poprzez uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów: MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w przypadku lokalizowania na terenach MN/U, U, UO:
 - a) szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) dla terenu 1ZP, jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane, z wyłączeniem uzbrojenia terenu.

4. Nakazuje się zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

5. Nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rojących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

6. Na terenach dróg publicznych: **KD-Z, KD-L, KD-D**, dopuszcza się nasadzenia lub uzupełnienia drzew albo rzędów drzew.

7. Ustala się na terenach: **17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 11MN/U, 1UO, 2UO, 5KD-D, 6KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 3KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 3KDxs, 1KDW** – „obszar wskazań” oznaczony granicą na rysunku planu, tj. obszar przyległy do znajdującego się poza wschodnią granicą obszaru planu, rezerwatu przyrody Bukowiec Jabłonowski.

8. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków, zgodnie z warunkami §15 ust. 4 i 5.

9. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację:

- 1) zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami §15 ust. 7;
- 2) zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z warunkami §15 ust. 8.

10. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) nakaz urządzenia miejsc na lokalizację pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. W zakresie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) **18MN**, przy ul. Daliowej 51, dz. o nr ewid. 9/1, obręb ewid. nr 49 (nr 12806 w GEZ);
- 2) **12MN**, przy ul. Daliowej 33, dz. o nr ewid. 21/1, obręb ewid. nr 47 (nr 12863 w GEZ).

2. W zakresie ochrony budynków, o których mowa ust.1, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy tych budynków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa.

3. Nakazuje się, dla obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zachowanie:

- 1) bryły budynku i kształtu dachu;
- 2) detalu architektonicznego.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny:
 - a) dróg publicznych: **KD-Z, KD-L, KD-D, KDxs**,
 - b) zieleni urządzonej **1ZP**;
- 2) na terenach określonych w pkt 1, nakazuje się:
 - a) stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego w obrębie poszczególnych terenów,
 - b) stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - c) dostosowanie wyposażenia do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 - d) dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego zwłaszcza: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:
 - obniżenie lub wyniesienie jezdni do poziomu krawężnika chodnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, w sposób umożliwiający wjazd i zjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami;

- 3) w granicach terenów objętych planem, nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu:

- 1) na terenach: **10MN/U, 26MN, 6KD-L, 7KD-L, 28MN, 30MN, 3KD-L, 29MN** – strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV, obejmującej pas terenu o szerokości 2X19 m, oznaczonej szrafem na rysunku planu;
- 2) na terenach: **29MN, 1KDW, 24MN, 3KDxs, 19MN, 2KDxs, 11MN, 10MN, 1KDxs, 1MN** – strefy ochronnej, usytuowanej poza wschodnią granicą obszaru planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV, obejmującej pas terenu o szerokości zmiennej od 6 m do 13 m, oznaczonej szrafem na rysunku planu;
- 3) na terenach: **10MN/U, 26MN, 28MN, 30MN, 29MN** – w strefie ochronnej, istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV, której granice oznaczone są na rysunku planu, jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi – budynków pomocniczych, zadaszonych stanowisk postojowych, wiat, o maksymalnej wysokości - 3 m,
 - nasadzenia drzew i krzewów, o maksymalnej wysokości 3 m,
 - przebudowy, rozbudowy, rozbiórki i odbudowy istniejącej linii elektroenergetycznej oraz jej skablowania;
- 4) na terenach: **1MN/U, 1MN** – w obszarze ograniczeń dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej zlokalizowanej poza granicami planu (teren zamknięty), o szerokości 10 m, oznaczonej szrafem na rysunku planu:
 - a) zakazuje się:
 - lokalizowania nowej zabudowy,
 - odprowadzania na tereny kolejowe wód opadowych oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych,
 - lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
 - b) dla istniejącej zabudowy, stosowanie rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku wewnątrz pomieszczeń w budynkach oraz eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcje budynków jak i na ludzi przebywających w budynkach;
- 5) na terenach: **17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 11MN/U, 1UO, 2UO** – „obszaru wskazań” oznaczonego granicą na rysunku planu, tj. obszaru przyległego do znajdującego się poza wschodnią granicą obszaru planu, rezerwatu przyrody Bukowiec Jabłonowski, w którym na terenach przeznaczonych do zabudowy zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 6) na terenach: **1MN, 10MN, 11MN, 19MN, 24MN, 29MN** – odległości minimum 12 m zabudowy od granicy lasu usytuowanego poza wschodnią granicą obszaru planu;
- 7) na terenach **MN, MN/U, U, UO** – lokalnych warunków gruntowo-wodnych.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług uciążliwych;
- 2) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem punktów do zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) blaszanych garaży;
- 5) handlu hurtowego, magazynów;
- 6) stacji obsługi lub remontu: sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu;
- 7) myjni samochodowych, lakierni, blacharni;
- 8) krematoriów.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki na terenach:

a) zabudowy jednorodzinnej **MN**:

- w zabudowie wolno stojącej – 400 m²,
- w zabudowie bliźniaczej – 250 m²,

b) zabudowy jednorodzinnej z zabudową usługową **MN/U**:

- w zabudowie wolno stojącej – 400 m²,
- w zabudowie bliźniaczej – 250 m²,

c) zabudowy wielorodzinnej **MW** – 1000 m²,

d) zabudowy usługowej – usług oświaty **UO** – 1000 m²,

e) zabudowy usługowej **U** – 500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki na terenach:

a) zabudowy jednorodzinnej **MN**:

- w zabudowie wolno stojącej – 20 m,
- w zabudowie bliźniaczej – 10 m,

b) zabudowy jednorodzinnej z usługami **MN/U**:

- w zabudowie wolno stojącej – 20 m,
- w zabudowie bliźniaczej – 10 m.

c) zabudowy wielorodzinnej **MW** – 20 m,

d) zabudowy usługowej, usług oświaty **UO** – 30 m,

e) zabudowy usługowej **U** – 20 m;

3) kąt położenia granicy nowo - wydzielonych działek w stosunku do przylegających dróg: od 70° do 110°.

3. Wymogu wynikającego z ust. 2 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-Z**, **KD-L**, **KD-D**, **KDxs**, **KDW**.

2. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się tereny ulic:

- 1) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 4) dojazdowych pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDxs**;
- 5) wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Ustala się parametry ulic zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie ze wskaźnikami ilościowymi:
 - a) na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym: minimum 2 oraz dodatkowe 1 w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1,5 na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - c) w budynkach usługowych, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach:
 - hotele, pensjonaty: minimum 1 na 2 pokoje oraz minimum 1 dla autokarów na 30 pokoi,
 - banki, poczty, biura, administracja publiczna: minimum 3 na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca,
 - usługi, handel: minimum 2 na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 na 10 zatrudnionych,
 - kina, gastronomia: na każde 100 miejsc siedzących minimum 20, nie mniej niż 10,
 - obiekty oświatowe: minimum 20 na 100 zatrudnionych,
 - obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku: minimum 6 na 100 uczestników oraz minimum 4 dla autokarów na 1000 uczestników.

5. Ilość miejsc postojowych dla samochodów należy wyliczyć jako sumę miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym rodzajom obiektów wyszczególnionym w ust. 4.

6. Miejsca parkingowe nakazuje się realizować w formie:

- 1) parkingów terenowych;
- 2) obiektów podziemnych lub nadziemnych, w tym jako obiektów wielopoziomowych;

3) pomieszczeń wbudowanych w budynki mieszkalne, budynki usługowe;

4) w budynkach garażowych.

7. Nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, zaspakajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez lokali użytkowych.

8. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla:

1) banków, poczty, biur, administracji publicznej: minimum 1 na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca;

2) kin, gastronomii: minimum 5 na każde 100 miejsc siedzących;

3) obiektów oświatowych: minimum 5 na 1 salę lekcyjną;

4) budynki mieszkaniowe wielorodzinne: minimum 1 na 4 mieszkania;

5) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 60 m² minimum 1 miejsce.

9. Nakazuje się zapewnienie na terenie działki budowlanej, w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, miejsc do tego przeładunku, usytuowanych poza miejscami postojowymi wymienionymi w ust. 4 i 8.

10. Dopuszcza się:

1) wydzielanie dojazdów służących skomunikowaniu działek budowlanych z drogami publicznymi o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

2) realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi, dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym: dróg rowerowych, miejsc postojowych, zatok parkingowych, autobusowych;

3) lokalizowanie, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie uzbrojenia terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz remont uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się:

a) lokalizowanie infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi i istniejącymi urządzeniami drogowymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

c) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych i budowli od zewnętrznej krawędzi sieci i urządzeń infrastruktury oraz stosowanie zabezpieczeń sieci i przyłączy przed negatywnym ruchem pojazdów.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu;
- 2) na terenach o ustalonym przeznaczeniu, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust 3 do ust. 9, w tym monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, wymiany;
- 4) realizację ujęć wód podziemnych z otworów oligoceńskich na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 40 mm;
- 3) dopuszcza się rozmieszczenie hydrantów nadziemnych, zgodnie z przepisami prawa.

4. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z dopuszczeniem odprowadzania do systemu sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystującą bezemisyjne odnawialne źródła energii o mocy poniżej 500 kW, z wyłączeniem siłowni wiatrowych,
 - b) lokalizację punktów ładowania i odbioru energii elektrycznej.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia 32 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci średniego ciśnienia 40 mm.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniającej obniżenie emisji benzo(a)pirenu oraz pyłu PM10;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie:

- a) z istniejących i projektowanych sieci: ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej,
- b) z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
- c) z indywidualnych źródeł ciepła z wyjątkiem źródeł ciepła na paliwa stałe i olej opałowy.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę: z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów, z sieci bezprzewodowej.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- 1) obiektów niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych;
- 2) na terenie **1ZP** tymczasowych, okazjonalnych obiektów: wystawienniczych, handlowo-gastronomicznych.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 8MN, 20MN;**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca,
 - b) budynków pomocniczych: wolnostojące, dobudowane;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – strome,
 - dla budynków pomocniczych – płaskie lub strome,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,0 m,
 - budynków pomocniczych - 5,5 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 40%,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny – 0,9;
- 4) warunki lokalizacji budynków pomocniczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych, ścianą bez okien i drzwi:
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy,
 - w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku pomocniczego na działce budowlanej nie może przekroczyć 45m²;
- 5) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 7MN, 21MN;**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniacza,
 - b) budynków pomocniczych - wolnostojące, dobudowane;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – strome,
 - dla budynków pomocniczych – płaskie lub strome,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,0 m,
 - budynków pomocniczych - 5,5 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,2;
- 4) warunki lokalizacji budynków pomocniczych:
- a) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych, ścianą bez okien i drzwi:
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy,
 - w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku pomocniczego na działce budowlanej nie może przekroczyć 45m²;
- 5) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN;**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca, bliźniacza,
 - b) budynków pomocniczych - wolnostojące, dobudowane;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – strome,
 - dla budynków pomocniczych – płaskie lub strome,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,0 m,
 - budynków pomocniczych - 5,5 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
 - w zabudowie wolno stojącej – 30%,
 - w zabudowie bliźniaczej – 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
 - w zabudowie wolno stojącej – 40%,

- w zabudowie bliźniaczej – 30%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - w zabudowie wolno stojącej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,9,
 - w zabudowie bliźniaczej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,2;
- 4) warunki lokalizacji budynków pomocniczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych, ścianą bez okien i drzwi:
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy,
 - w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku pomocniczego na działce budowlanej nie może przekroczyć 45m²;
- 5) na terenach **12MN** oraz **18MN**, nakazuje się uwzględnienie ustaleń z §9;
- 6) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**;

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa;
- 2) forma zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) zabudowy usługowej - wolnostojąca, wbudowana, dobudowana do budynku mieszkalnego,
 - c) budynków pomocniczych - wolnostojące, dobudowane;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, budynków pomocniczych – płaskie lub strome,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: z dachem stromym - 12,0 m, z dachem płaskim - 8,0 m,
 - budynków pomocniczych - 5,5 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,9;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) uzupełniające – usługi w parterze budynku;
- 2) dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych:
- a) budynków garażowych, ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- b) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - strome,
 - dla budynków garażowych - płaskie,
- b) maksymalna wysokość:
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15,0 m,
 - budynków garażowych - 5,5 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- działki budowlanej – 60%,
 - pojedynczego budynku garażowego – 45m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 25%,
- e) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 3;
- 4) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych:
- a) budynków garażowych, ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- b) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - strome,
 - dla budynków garażowych - płaskie lub strome,
- b) maksymalna wysokość:
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15,0 m,
 - budynków garażowych - 5,5 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- działki budowlanej – 60%,
 - pojedynczego budynku garażowego – 45m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 25%,

- e) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 3;

4) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UO**:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy – płaskie lub strome,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej – 6,0 m,
 - budynków pomocniczych – 5,5 m,
 - c) maksymalną powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 25%,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,2;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych;
- 5) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UO**:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) obiektów sportowo – rekreacyjnych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy:
 - budynku szkolnego, dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu – strome,
 - pozostałej zabudowy: usług oświaty, obiektów sportowo – rekreacyjnych, budynków pomocniczych – strome lub płaskie,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej, obiektów sportowo - rekreacyjnych – 18,0 m,
 - budynków pomocniczych – 5,5 m,
 - zewnętrznych elementów wyposażenia towarzyszących obiektom sportowo – rekreacyjnym – 25 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 25%,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 3,0;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych;
- 5) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy – strome,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu – 15,0 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 2,8,
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych;
- 5) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- ciągów pieszych,
- urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- pomnika,
- wiat rowerowych,
- miejsc postojowych,
- tymczasowych, okazjonalnych obiektów: wystawienniczych, handlowo-gastronomicznych

b) zachowanie istniejącego pawilonu handlowo – usługowego z dopuszczeniem przebudowy i remontów;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- pawilonu handlowo – usługowego – 4 m,
- tymczasowych, okazjonalnych obiektów: wystawienniczych, handlowo-gastronomicznych – 3 m,
- urządzeń sportowo-rekreacyjnych – 3 m,
- pomnika – 8 m,
- wiat rowerowych – 4 m,

b) dachy:

- pawilonu handlowo – usługowego i wiat rowerowych – płaskie,
- tymczasowych, okazjonalnych obiektów: wystawienniczych, handlowo-gastronomicznych – dowolne,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: terenu – 3% w tym pawilonu handlowo – usługowego – 80 m²,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 70%,

e) wskaźniki intensywności zabudowy terenu: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,03;

4) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z:

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne, klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-Z** – 18 m,
 - b) **2KD-Z** – zmienna, od 18 m do 39 m;
- 3) lokalizacja jezdni i dwustronnych chodników;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się budowę miejsc postojowych, zatok autobusowych, wiat rowerowych, wiat przystankowych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L:

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne, klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-L, 3KD-L, 6KD-L** – 12 m,
 - b) **2KD-L** – 21 m,
 - c) **4KD-L** – zmienna, od 18 m do 23 m,
 - d) **5KD-L** – zmienna, od 12 m do 14 m,
 - e) **7KD-L** – 10 m;
- 3) lokalizacja jezdni i dwustronnych chodników;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się budowę miejsc postojowych, zatok autobusowych, wiat rowerowych, wiat przystankowych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D:

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne, klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-D, 3KD-D** – 12 m,
 - b) **2KD-D, 5KD-D** – 20 m,
 - c) **4KD-D** – 5 m,
 - d) **6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D** – 8 m,
 - e) **10KD-D** – zmienna od 0 m do 9 m;
- 3) lokalizacja jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się budowę miejsc postojowych, wiat rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs:**

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne, klasy dojazdowej, pieszo-jezdnie;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDxs, 2KDxs** – 12 m,
 - b) **3KDxs** – 18 m;
- 3) dopuszczenie wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 8 m;
- 3) dopuszczenie wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego.

Rozdział 14.

Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 32. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 15.

Przepisy końcowe

§ 33. W granicach objętych planem traci moc Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 225 poz. 4027 z dnia 23.10.2001 r.).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legionowo.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru "Bukowiec A"

