

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA LEGIONOWO**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru "Śródmieścia Legionowa"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293<sup>1</sup>), w związku z Uchwałą nr XXXVIII/520/2017 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru "Śródmieścia Legionowa", stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Legionowo, przyjętego uchwałą nr XXXII/411/2017 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, które zostały naniesione na rysunku planu, przebiegają następująco: od północnego wschodu: wzdłuż północno-wschodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 3/19 z obrębu ewid. nr 63, północno-wschodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 3/17 z obrębu ewid. nr 63, północno-wschodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 3/18 z obrębu ewid. nr 63; od południowego wschodu: wzdłuż południowo-wschodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 3/18 z obrębu ewid. nr 63, południowo-wschodniej i południowej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 29/2 z obrębu ewid. nr 44, południowo-wschodniej granicy ewidencyjnej działek o nr ewid. 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8, 27/9, 27/13, 27/14, 27/11, 27/15, 27/16, 27/17 z obrębu ewid. nr 44, południowo-wschodniej i południowo-zachodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 27/18 z obrębu ewid. nr 44; od południowego zachodu: wzdłuż południowozachodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 74/6 z obrębu ewid. nr 43, działki o nr ewid. 88/24 z obrębu ewid. nr 42, działki o nr ewid. 88/26 z obrębu ewid. nr 42, południowo- zachodniej i północno-zachodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 88/18 z obrębu ewid. nr 42, północno-wschodniej i północno-zachodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 88/9 z obrębu ewid. nr 42; od północnego zachodu: wzdłuż północno-zachodniej granicy ewidencyjnej działek o nr ewid. 83/7, 83/6, 83/5, 85/6 z obrębu ewid. nr 42, południowo- zachodniej i północno-zachodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 130/7 z obrębu ewid. nr 41, północnozachodniej granicy ewidencyjnej działek o nr ewid. 130/1, 130/2, 130/6, 130/5 z obrębu ewid. nr 41, północno-wschodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 7/1 z obrębu ewid. 41, północno-zachodniej granicy ewidencyjnej działek o nr ewid. 7/2, 120/2, 120/1, 4/3, 4/2 z obrębu ewid. nr 41, południowo-zachodniej i północno-zachodniej granicy ewidencyjnej działki o nr ewid. 3/29 z obrębu ewid. nr 63.

**§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;

---

<sup>1</sup> i poz. 1086

- 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.

§3. 1. Ilekcioć 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) **dominancie urbanistycznej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury i wysokością;
- 3) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia powyżej 12°;
- 6) **elementach wyposażenia powtarzalnego** – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, latarnie, znaki Miejskiego Systemu Informacji, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki i inne meble uliczne;
- 7) **elewacji o szczególnych walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika, z preferencją stosowania detali architektonicznych;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w obrębie których możliwa jest realizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 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, użytkowania (działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 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) **szlachetnych materiałach elewacyjnych** – należy przez to rozumieć w szczególności: aluminium, miedź, stal nierdzewną, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, cegła licowa

i klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne, stal typu: corten, tytan i cynk;

- 16) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim numerem i symbolem literowym;
  - 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 18) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć układ zabudowy, w którym ściany boczne budynku lokalizowane są przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§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 oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4.

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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

o charakterze informacyjnym.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów w planie**

- §6.** 1. Określa się na rysunku planu dla każdego terenu, symbol wyróżniający go z pośród innych terenów, składający się z symbolu literowego i numeru.
2. W planie wydziela się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 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, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U;**
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW;**
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U;**
  - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U;**
  - 5) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/MW, 2U/MW;**
  - 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP;**
  - 7) teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem **1TZ;**
  - 8) tereny dróg publicznych:
    - a) klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Z,**
    - b) klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L,**
    - c) klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D.**

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- §7.** 1. Ustala się, na całym obszarze planu, teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy o parametrach zabudowy śródmiejskiej.
2. Ustala się lokalizację wzdłuż ulic: J. Piłsudskiego i ul. Rynek, zabudowy pierzejowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, charakteryzującej się szczególnymi walorami architektonicznymi, z preferowanymi lokalami handlowo – usługowymi w parterach budynków.
3. Nakazuje się:
- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu: nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 3;
  - 2) zachowanie dominant urbanistycznych, wskazanych na rysunku planu;
  - 3) stosowanie dla dachów stromych:
    - a) materiałów pokrycia takich jak: dachówka ceramiczna, blacho-dachówka lub gont bitumiczny,
    - b) kolorów barwionych materiałów takich jak: odcienie ceglastego, czerwonego, brązowego,
    - c) kolorów naturalnych dla niebarwionych materiałów;
  - 4) stosowanie na elewacjach budynków, z wyłączeniem stolarki okiennej, drzwiowej, balustrad oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w §9 ust. 1:
    - a) kolorów barwionych odpowiadających barwom zgodnie z systemem NCS takich jak: biały,

- jasne odcienie szarego oraz jasne odcienie beżowego i żółtego,
  - b) kolorów naturalnych dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak: drewno, kamień, cegła, metal, szkło, beton, ceramika,
  - c) zakaz wykańczania elewacji panelami z tworzyw sztucznych oraz odpadów ceramicznych;
- 5) na terenach: **4U, KD-Z, KD-L, KD-D, 1ZP**, stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego w ramach poszczególnych terenów.

4. Zakazuje się:

- 1) wysunąć części zabudowy przed wyznaczone linie, o których mowa w ust. 5 pkt 3, poza linie rozgraniczające terenów;
- 2) lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) blaszanych budynków pomocniczych,
  - c) punktów do zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
  - d) handlu hurtowego, magazynów,
  - e) stacji obsługi lub remontu: sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu,
  - f) myjni samochodowych, lakierni, blacharni,
  - g) krematoriów.

5. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) na terenach: **MW/U, U/MW, 1U**, budynków usytuowanych od strony dróg publicznych, w formie zabudowy zwartej,
  - b) zabudowy na działkach budowlanych zlokalizowanych wewnątrz terenów, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) na terenach: **MN/U, MW**, budynków pomocniczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
  - d) inwestycji celu publicznego,
  - e) akcentów architektonicznych,
  - f) dojazdów i wjazdów,
  - g) wiat rowerowych,
  - h) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - i) placów zabaw;
- 2) zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę części istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy, przy zachowaniu przepisów ogólnych i szczegółowych dla terenów;
- 3) wysunięcie przed obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) na nie więcej niż 1,5 m, takich elementów architektonicznych jak: schody zewnętrzne, przedsionki, balkony, wykusze, klatki schodowe, szyby, dźwigi osobowe, gzymsy, okapy dachów oraz inne detale, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku, przy której dane elementy się znajdują,
  - b) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich oraz innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
- 4) wydzielanie działek budowlanych z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną;
- 5) realizację miejsc postojowych:
  - a) na terenie,
  - b) w kondygnacjach podziemnych,
  - c) wbudowanych w budynek,



- d) w budynkach pomocniczych.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

#### §8. 1. Nakazuje się:

- 1) zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dla terenów: **MN/U**, **MW/U**, **U/MW**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) zapewnienie na terenach: **MN/U**, **MW/U**, **U**, **U/MW**, nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji:
  - a) szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) obiektów zamieszkania zbiorowego, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - c) szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach,
  - d) domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 3) dla źródeł hałasu związanych z zabudową usługową na terenach: **MN/U**, **MW/U**, **U**, **U/MW**, ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu lokalnych warunków gruntowo-wodnych.

#### 2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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.

#### 3. W granicach terenów objętych planem:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie roślinnością wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania istniejących drzew z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych lub nierokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia lub kolidujących z planowaną budową, remontem, przebudową.

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

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

#### §9. 1. Ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, budynków oznaczonych szrafem na rysunku planu, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenach:

- 1) **4MN/U**, przy ul. Sienkiewicza 15, dz. o nr ewid. 109, obręb ewid. nr 41;
- 2) **12MN/U**, przy ul. Kościuszki 17, dz. o nr ewid. 7/1, obręb ewid. nr 41;
- 3) **2MW**, przy ul. Kopernika 15, dz. o nr ewid. 69, obręb ewid. nr 41;
- 4) **3MW/U**, przy ul. Piłsudskiego 6, dz. o nr ewid. 34/8, obręb ewid. nr 42;
- 5) **16MW/U**, przy ul. Kopernika 16, dz. o nr ewid. 139, obręb ewid. nr 41.

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

- 1) bryły budynku i kształtu dachu;

- 2) wyglądu elewacji zewnętrznych lub ich odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii, detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny:
  - a) usług **4U**,
  - b) dróg publicznych: **KD-Z**, **KD-L** i **KD-D**,
  - c) 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 terenów ogólnodostępnych 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.
2. 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 oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

**§11.** 1. Na terenie **1ZP**, ustala się strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia oligoceńskiego, oznaczone na rysunku planu.

- 1) W strefie ochrony bezpośredniej ujęcia oligoceńskiego:
  - a) nakazuje się:
    - zagospodarowanie terenu zielenią,
    - odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
  - b) zakazuje się lokalizowania obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia;
- 2) W strefie ochrony pośredniej ujęcia oligoceńskiego zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych.
2. Na terenach **4U**, **4MW**, w obszarze potencjalnych zakłóceń klimatu akustycznego od linii kolejowej zlokalizowanej poza granicami obszaru planu:
  - 1) nakazuje się 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;

2) zakazuje się:

- a) odprowadzania na tereny kolejowe, znajdujące się poza granicami planu, wód opadowych oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§12.1.** Nie wyznacza się granic obszarów wymagających wszczęcia postępowania 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, równa minimalnej powierzchni działki budowlanej, na terenach:

- a) **MN/U**, jednorodzinnej z usługami, wolno stojącej – 400 m<sup>2</sup>,
- b) **MN/U**, jednorodzinnej z usługami, bliźniaczej i szeregowej – 250 m<sup>2</sup>,
- c) **MW**, wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
- d) **MW/U**, wielorodzinnej z usługami – 400 m<sup>2</sup>,
- e) **U**, usługowej – 900 m<sup>2</sup>,
- f) **U/MW**, usługowej lub zabudowie wielorodzinnej – 400 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki, na terenach:

- a) **MN/U**, jednorodzinnej z usługami, wolno stojącej – 20 m,
- b) **MN/U**, jednorodzinnej z usługami, bliźniaczej – 10 m,
- c) **MN/U**, jednorodzinnej z usługami, szeregowej – 6 m,
- d) **MW**, wielorodzinnej – 20 m,
- e) **MW/U**, wielorodzinnej z usługami – 20 m,
- f) **1U, 2U, 3U**, usługowej – 25 m,
- g) **4U**, usługowej – 30 m,
- h) **U/MW**, usługowej lub zabudowie wielorodzinnej – 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 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

**§13. 1.** Nakazuje się:

- 1) zapewnienie powiązań dróg publicznych: **KD-Z, KD-L, KD-D**, z układem dróg poza granicami planu;
- 2) parametry dróg publicznych: **KD-Z, KD-L, KD-D**, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych, z przyległych istniejących dróg publicznych, z zastrzeżeniem w pierwszej kolejności przez tereny **KD-D, KD-L**, a następnie przez teren **KD-Z**;
- 4) lokalizację zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem lokalizacji zjazdów dla działek narożnikowych poza strefą skrzyżowań;



- 5) zapewnienie miejsc postojowych, na terenie działki budowlanej, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie minimalnej:
- a) na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym: 2 miejsca oraz dodatkowe 1 miejsce postojowe w przypadku wydzielienia w budynku lokalu użytkowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - c) w budynkach usługowych, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach:
    - hotele, pensjonaty: 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe dla autokarów na 30 pokoi,
    - banki, poczty, biura, administracja publiczna: 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
    - usługi, handel: 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
    - kina, gastronomia: na każde 100 miejsc, 20 miejsca postojowe i nie mniej niż 10 miejsc,
    - stacje obsługi samochodów: 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko obsługi,
    - obiekty oświatowe: 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
    - obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku: 6 miejsc postojowych na 100 uczestników oraz 4 miejsca postojowe dla autokarów na 1000 uczestników;
- 6) zapewnienie na terenie działki budowlanej, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja, miejsc postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) banki, poczty, biura, administracja publiczna: 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - b) kina, gastronomia: na każde 100 miejsc, 5 miejsc postojowych,
  - c) obiekty oświatowe: 5 miejsc postojowych na 1 salę lekcyjną,
  - d) budynki mieszkaniowe wielorodzinne: 1 miejsce postojowe na 4 mieszkania;
- 7) zapewnienie na terenie działki budowlanej, w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, miejsc do tego przeładunku, usytuowanych poza miejscami postojowymi wymienionymi w pkt 5 - 6;
- 8) zapewnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przeznaczonych na parkowanie 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.
2. 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 10**

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

#### **§14. 1. Nakazuje się:**

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi i istniejącymi urządzeniami drogowymi;
  - 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 3) 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. 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.
3. 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. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 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.
5. 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, z wyłączeniem siłowni wiatrowych,
    - b) lokalizację punktów ładowania i odbioru energii elektrycznej.
6. 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.
7. 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 100 kW,
    - c) z indywidualnych źródeł ciepła z wyjątkiem źródeł ciepła na paliwa stałe i olej opałowy.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę: z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów, z sieci bezprzewodowej.
9. 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 2 - 7, w tym monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) zachowanie istniejących sieci i urządzeń w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, wymiany;
- 4) realizację ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

## **Rozdział 11**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§15.** 1. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 2) na terenie **1ZP**, obiektów sezonowej zabudowy handlowo-gastronomicznej oraz służących organizacji pokazów i występów artystycznych.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§16.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U**:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca lub bliźniacza,
- b) uzupełniające – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na terenach:

- **1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U** – płaskie lub strome,
- **3MN/U, 6MN/U, 10MN/U, 17MN/U** – płaskie,
- **4MN/U, 12MN/U** - strome,

b) dachy budynków pomocniczych – płaskie lub strome,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

- z dachem stromym 12,0 m,
- z dachem płaskim 8,0 m,

d) maksymalna wysokość budynków pomocniczych – 5,5 m,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,6,

h) na terenach: **4MN/U** oraz **12MN/U**, nakazuje się uwzględnienie ustaleń z §9;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

**§17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MN/U**:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa,
- b) uzupełniające – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – strome,
- budynków pomocniczych – płaskie lub strome,

b) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 12,0 m,
- budynków pomocniczych – 5,5 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,6;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

**§18.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MN/U**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – bliźniacza,

b) uzupełniające – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – strome,
- budynków pomocniczych – płaskie lub strome,

b) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 12,0 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 – 1,6;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

**§19.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – strome,
- budynków pomocniczych – płaskie lub strome,

b) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 12,0 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 – 1,6,

f) na terenie **2MW**, nakaz uwzględnienia ustaleń z §9,

g) na terenie **4MW**, nakaz uwzględnienia ustaleń z §11 ust. 2;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

**§20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 14MW/U, 15MW/U**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 10%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 4,0;
- 3) dopuszcza się: na terenie **14MW/U**, zachowanie istniejącej wolnostojącej stacji elektroenergetycznej z możliwością wbudowania jej w budynek.

**§21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 9MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 16MW/U:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – płaskie lub strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 10%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 4,0;
- 3) nakaz uwzględnienia na terenach: **3MW/U, 16MW/U**, ustaleń z §9.

**§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U/MW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – płaskie lub strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 4,0;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno – usługowych.

**§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2U/MW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,



- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 3,6;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno – usługowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – płaskie lub strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 4,0.

**§25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – płaskie lub strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - z dachem stromym 12,0 m,
    - z dachem płaskim 8,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 3,2.

**§26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 4,0.

**§27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:
  - a) dworzec kolejowy,
  - b) dworzec autobusowy,
  - c) parking wielopoziomowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty związane z obsługą dworców i parkingu wielopoziomowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy:
    - zabudowy usługowej – płaskie,
    - obiektów związanych z obsługą dworców i parkingu wielopoziomowego – płaskie lub strome,
  - b) maksymalna wysokość:
    - zabudowy usługowej – 15,0 m, z dopuszczeniem dominanty urbanistycznej na 30%

- powierzchni zabudowy budynku do wysokości 25 m,
- obiektów związanych z obsługą dworców i parkingu wielopoziomowego – 6 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 4,8,
- f) nakaz:
  - uwzględnienia ustaleń z §11 ust. 2,
  - zachowania dominanty urbanistycznej, wskazanej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej podwyższenia na 30% powierzchni budynku do 25 m.

**§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z usługami nieuciążliwymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dachy – strome,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 3,2.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające – ujęcie wody oligoceńskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni parkowej: wysokiej i niskiej,
  - b) ciągów pieszych,
  - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) punktu czerpalnego,
  - e) pomników,
  - f) wiat rowerowych,
  - g) miejsc postojowych, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 2,
  - h) tymczasowych, okazjonalnych obiektów: wystawienniczych, handlowo-gastronomicznych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń §11:
  - a) maksymalna wysokość:
    - tymczasowych obiektów wystawienniczych i handlowo-gastronomicznych – 3 m,
    - punktu czerpalnego – 4 m,
    - pomnika – 8 m,
    - wiat rowerowych – 4 m,
    - urządzeń sportowo-rekreacyjnych – 3 m,
  - b) dachy – płaskie lub strome,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 10%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 70%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,1.

**§30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z**, część ul. Jagiellońskiej:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna, klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego od 15 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizacja jezdni i dwustronnych chodników.

**§31.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L**:

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne, klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) **1KD-L**, ul. J. Słowackiego – 12 m,
  - b) **2KD-L**, ul. J. Piłsudskiego – od 20 m do 30 m,
  - c) **3KD-L**, część Al. 3 Maja – 12 m,
  - d) **4KD-L, 5KD-L**, ul. S. Batorego – 12 m,
  - e) **6KD-L**, część ul. H. Sienkiewicza – 12 m,
  - f) **7KD-L, 8KD-L**, ul. M. Kopernika – 12 m,
  - g) **9KD-L**, część ul. T. Kościuszki – 12 m;
- 3) lokalizacja jezdni i dwustronnych chodników;
- 4) nakaz zachowania istniejącej zabudowy na terenie **2KD-L**, dominanty urbanistycznej oznaczonej symbolem na rysunku planu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 9 m<sup>2</sup>, maksymalnej wysokości 8 m, z dachem stromym.

**§32.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**:

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne, klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) **1KD-D, 2KD-D**, ul. W. Reymonta – od 11 m do 14 m,
  - b) **3KD-D**, ul. Rynek – 15 m,
  - c) **4KD-D**, część ul. H. Sienkiewicza – 12 m,
  - d) **5KD-D**, część Al. 3 Maja oraz część ul. T. Kościuszki – od 8 m do 12 m;
- 3) lokalizacja jezdni i dwustronnych chodników.

## **Rozdział 13**

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

**§33.** 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 14**

### **Przepisy końcowe**

**§34.** W granicach objętych planem traci moc Uchwała Nr XXIII/291/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 3 września 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Dz. U. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 134 poz. 4023).

**§35.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legionowo.

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