

**-Projekt uchwały –**  
**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa  
Leśna – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205\_4.0023 obejmujący obszar o powierzchni 68 ha, którego granica przebiega następująco: od północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 5/26 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/26, 5/72, 5/35, 5/37, 5/38 obręb ew. 143205\_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/38, 5/74/2, 91/27, 91/28 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 96, 97 obręb 143205\_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 97, 98/1, 98/2, 99/1, 99/2, 100, 102, 104, 105/1, 105/2, 107 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnią oraz południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 109/4 obręb ew. 143205\_4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 10/31, 145/3, 145/4 obręb ew. 143205\_4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 145/4 obręb ew. 143205\_4.0023, przez działkę o nr ew. 215/9, obręb ew. 143205\_4.0023, do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 143205\_4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 293/3, 293/4, 293/3, 293/1 obręb ew. 143205\_4.0023, dalej w kierunku północno wschodnim północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/3, 473/4 obręb ew. 143205\_4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 143205\_4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 293/3 obręb ew. 143205\_4.0023, przez działkę nr ew. 473/4 obręb ew. 143205\_4.0023, do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 503/1 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/1, 503/2, 503/3, obręb ew. 143205\_4.0023, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 502/2 obręb ew. 143205\_4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2 obręb ew. 143205\_4.0023, do przecięcia z przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 519/2 obręb ew. 143205\_4.0023, dalej przez działkę nr ew. 503/3 obręb ew. 143205\_4.0023 przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 519/2, obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek 519/2, 533/2 obręb ew. 143205\_4.0023, dalej przez działkę nr ew. 534, obręb ew. 143205\_4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 535/3 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 535/3 obręb ew. 143205\_4.0023, następnie przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 535/3 przez działkę nr ew. 536/1 obręb ew. 143205\_4.0023 do granicy administracyjnej Gminy Łomianki z m. st. Warszawa, dalej na południe granicą administracyjną Gminy Łomianki z m. st. Warszawa oraz na północny-zachód granicą administracyjną Gminy Łomianki z Gminą Izabelin, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 125/9 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 125/10, 125/7,



314/3, 124/3, 123/3, 94/3 obręb ew. 143205\_4.0023, północno-wschodnią granicą działki 274/2 obręb ew. 143205\_5.0002, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 1/3 obręb ew. 143205\_4.0023 do północno zachodniego wierzchołka działki nr ew. 91/5 obręb ew. 143205\_4.0023, południowo-zachodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 5/17 obręb ew. 143205\_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/40, 5/39, 5/13, 5/11, 5/9 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 5/26 obręb ew. 143205\_4.0023.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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.

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach płaski - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połąci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 7) ogrodzenie trwale związane z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 8) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 9) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – obejmuje pas zajętości linii, pas służebności i pas ochronny linii o granicach określonych przez właściciela linii;
- 10) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676);
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca



przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczyć:

- a) 20% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony ekstensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) ma co najmniej 4 cm i nie przekracza 10 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - b) 50% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony półintensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 10 cm i nie jest większa niż 20 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - c) 70% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 20 cm nie jest większa niż 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - d) 80% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny z krzewami lub drzewami w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;
- 12) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 13) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 14) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 15) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują przepisy planu;
  - 16) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
  - 17) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
  - 18) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
  - 19) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
  - 20) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
  - 21) usługi – usługi w rozumieniu PKWiU 2015 oraz rzemiosło w podziale na:
    - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
    - b) Sekcja F – budownictwo,
    - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
    - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
    - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
    - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
    - l) Sekcja P – edukacja,
    - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,



- o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
- p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
- q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 22) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 23) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 24) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 25) zabudowa usługowa – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 11 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
  - a) granica strefy ochrony pomnika przyrody,
  - b) obiekty dziedzictwa kulturowego:
    - miejsce pamięci wraz ze strefą ochrony,
    - budynki;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
  - b) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
  - c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
  - d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV,
  - e) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV,
  - f) strefa 12 m od granicy lasu.
- 4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów**

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;



- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) UO – teren zabudowy usługowej edukacji;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) ZL – lasy;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych;
- 8) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 9) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 10) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 13) KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 14) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmiećników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków względem granic działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 7.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według przepisów § 10;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
  - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

**§ 8.** Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,



- b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) udział powierzchni azurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejszy niż 70 %,
  - b) dla pozostałych terenów nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami U1 i U2;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami U1 i U2:
  - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
    - na niezabudowanych nieruchomościach,
    - na ogrodzeniach od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
    - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
    - na elewacjach budynków - powyżej parteru,
  - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe spełniające następujące standardy:
    - powierzchnia nie więcej niż 6 m<sup>2</sup>,
    - szerokość nie więcej niż 2,5 m,
    - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
    - na ogrodzeniu,
    - na elewacji budynku w poziomie parteru,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
  - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
    - tablicy,
    - neonu,



- liter przestrzennych lub kasetonu,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
- a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
  - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
    - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
    - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
  - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m,
    - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

#### § 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej, gontu, słomy, trzciny, w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8;
- 6) dla terenów oznaczonych U1, U2 dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
  - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
  - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i



technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 19 ust. 6 i 7.

2. Ze względu na położenie fragmentu obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się azurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 19 pkt 4.

3. Ze względu na położenie całego obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

6. W celu ochrony unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego wysoczyzny urozmaiconej wzniesieniami wydmowymi w przepisach szczegółowych dla terenów uwzględniono:

- 1) ochronę zachowanego leśnego drzewostanu;
- 2) ochronę zachowanych elementów kompozycji urbanistycznej;
- 3) ochronę ukształtowania terenu.

7. Nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:

- 1) dla gruntów wyłączonych z produkcji leśnej ochronę istniejących drzew a w przypadku konieczności wycięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku (z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej, topól) lub drzewostanem dębowym charakterystycznym dla krajobrazu Dąbrowy Leśnej;
- 2) dla gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów.

8. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

- 1) MN i MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) UO – należy traktować jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) ZP – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 1227 - willę drewnianą (wraz z zielenią w granicach działki), zlokalizowaną przy ul. Pionierów 38.

2. Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy:

- 1) miejsce pamięci, zlokalizowane przy ul. Partyzantów na wysokości posesji nr 28;



- 2) willę Celarskich, zlokalizowaną przy ul. Pionierów 34, oznaczoną na rysunku planu symbolem N01;
- 3) dom Lipskich, zlokalizowany przy ul. Słonecznej 9, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 4) willę Kaczyńskich, zlokalizowaną przy ul. Wesołej 6, oznaczoną na rysunku planu symbolem N03;
- 5) willę „Śródlesie” Jagiellów, zlokalizowaną przy ul. Sportowej 3, oznaczoną na rysunku planu symbolem N04.

3. Dla obiektu, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, a także szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od granicy placu posadowienia obiektu; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznych;
- 3) nakaz zabezpieczenia obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2-5 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zabrania się rozbudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji nowej zabudowy na działce budynek zabytkowy może być połączony z nową zabudową oszklonym łącznikiem;
- 2) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 3) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej zabytkowego budynku; przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu (układ i nachylenie połaci dachowych) oraz odtworzyć pierwotny wygląd dachu co oznacza zastosowanie materiałów pierwotnie użytych do budowy lub ich współczesnych odpowiedników;
- 5) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3 oraz od KDD1 do KDD19;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1, KPJ2, KPJ3;
- 3) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami KP1, KP2.

2 W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu – ujednoczenie:
  - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
  - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

## **Rozdział 7**

### **Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 3) pomnik przyrody - dąb szypułkowy - Quercus robur.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.



3. Ustala się strefę ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 16. 1. Na rysunku planu wykazano strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 obejmującą pas o szerokości 12 m, licząc po 6 m od osi rurociągu w obie strony.

2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonym dla terenu;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

3. Na rysunku planu wykazano strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, obejmującą pas terenu o szerokości 8 m, licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony.

4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 3:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) zakazuje się urządzania stałych składów i magazynów.

5. Na rysunku planu wykazano:

- 1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 60 m, licząc po 30 m od osi linii w obie strony;
- 2) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 50 m, licząc po 25 m od osi linii w obie strony;
- 3) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi linii w obie strony;

6. W pasach technologicznych, o którym mowa w ust. 5:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż:
  - a) 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 400 kV,
  - b) 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 220 kV i 110 kV;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.

7. Na rysunku planu wykazano strefę 12 m od granicy lasu, na terenie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 17. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;



- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
  - a) w przedziale od  $85^\circ$  do  $95^\circ$  z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od  $45^\circ$  do  $135^\circ$  przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 18. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDS** - jest projektowaną drogą klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której nie ma dostępu z obszaru objętego planem;
  - 2) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, są drogami klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest realizacja połączenia obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Lomianki oraz gminami sąsiednimi położonymi na południu, w tym z siedzibą stolicy powiatu;
  - 3) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL1**, **KDL2**, **KLD3** są drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności i służą do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;
  - 4) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD19**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
  - 5) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
    - a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1**, **KPJ2**, **KPJ3** które umożliwią dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
    - b) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami **KP1**, **KP2**, które umożliwiają przemieszczanie się przez kompleks terenów lasów oznaczonych symbolami **ZL1**, **ZL2**;
  - 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
    - a) szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
    - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
  - 7) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- ### 2. Zasady obsługi parkingowej:
- 1) potrzeby parkingowe w całości nakazuje się zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN29**) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren oznaczony symbolem **MW**) - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
    - c) dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami **U1**, **U2**) – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> ustala się 2 miejsca,
    - d) dla zabudowy usługowej edukacji (teren oznaczony symbolem **UO**) - 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
  - 3) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
  - 4) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy;



- 5) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 6) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 7) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## Rozdział 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 19. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1** do **KDD19**, tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2, KPJ3** oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP1, KP2**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
  - b) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod usługi publiczne, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, minimalna średnica nowobudowanych sieci:
  - a) dla niskiego ciśnienia - 32 mm,



b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
  - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
  - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
  - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość musi mieć urządzone przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadane, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12** **Przepisy szczegółowe**

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 10 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,



- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,



- nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:



- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży oraz dla budynków istniejących z dachami płaskimi dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 24 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,



- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - od strony ulicy Akacjowej - 30 m,
    - od strony ulicy Grzybowej i Pionierów – 25 m
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 318 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN10:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD5 i KDD7 nie może być mniejsza niż 6 m;
  - c) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

**§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN11:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9,5 m,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,



- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN12:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych oraz istniejących budynków z dachem płaskim – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN13:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,



- dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
  - dach stromy,
  - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD7 nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN14:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9,5 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD7 nie może być mniejsza niż 6 m.



**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN15:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim - 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ2 nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN16:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim - 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
- b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ2 nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN17:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDZ2, KDD8 i KDD10 nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN18:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,



- b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN19:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 407 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 6, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN20:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim, dla budynków zlokalizowanych na działce o powierzchni powyżej 1500 m<sup>2</sup> oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,



- b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 434 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 8, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4,
- c) na terenie znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 3, dla którego ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
- d) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN21:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9,5 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) teren wydmy, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN22:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;



- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

**§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN23:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

**§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN24:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 462 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 9, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4,
  - c) teren wydmy, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.



**§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN25:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 75%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 35 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

**§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN26:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>,



- b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.
  - c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
  - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

**§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN27:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD19 nie może być mniejsza niż 4 m,
  - e) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN28:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;



- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
    - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
    - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD18 i KDD19 nie może być mniejsza niż 6 m,
  - e) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN29:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,65,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 28%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,



- b) teren wydmy, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się zabytek, opisany w § 13 ust. 1, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa edukacji – usługi oznaczone w PKWiU 2015 jako sekcje P,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, Q, R;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m.

**§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - z dachem stromym – 10 m,
    - z dachem płaskim – 8 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dowolne,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.



**§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 :**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dowolne,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej parkowej – park osiedlowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się nie więcej niż 2 pawilony ogrodowe o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>, niekubaturowe urządzenia rekreacyjne, małą architekturę i ciągi piesze,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co oznacza ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności wycięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku lub drzewostanem dębowym charakterystycznym dla krajobrazu Dąbrowy Leśnej,
  - b) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni terenu,
  - c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

**§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

**§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;



- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL3:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL4:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
  - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

**§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL5:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL6:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL7:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL8:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL9:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL10:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL11:**



- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL12:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

**§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS:**

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – „Kanał Młociński”;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDS:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZI:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ulicy **Brokowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
  - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

**§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ulicy **Kampinoskiej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;



- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Akacjowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Akacjowej** – zatoka autobusowa,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

**§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Akacjowej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

**§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Leśnych Dębów**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Leśnych Dębów**,



- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD3**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Grzybowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Grzybowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD5**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Pionierów**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD6**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Żywicznej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD7**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Łyżwiarska**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD8**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Narciarska**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,



- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 81.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD9**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Żywiczna**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 82.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD10**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Partyzantów**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 3.

**§ 83.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD11**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - fragment istniejącej ulicy **Słonecznej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 84.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD12**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Młocińska**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 85.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD13**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Wesoła**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,



b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD14**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Sportowa**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD15**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Świerkowa**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD16**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Kampinoskiej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

§ 89. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD17**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Granicznej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
  - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD18**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Ludowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

**§ 91. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD19:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

**§ 92. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu - fragment istniejącej ulicy **Grzybowej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 93. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu - fragment istniejącej ulicy **Żywicznej**, element układu drogowego przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 94. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ3:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP1:**

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;



- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

**§ 96.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP2**:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 97.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dowolne,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

### **Rozdział 13**

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

**§ 98.** 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**

**§ 99.** W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

**§ 101.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

**§ 102.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**BURMISTRZ**  
*Małgorzata Żebrowska-Piotrak*  
**Małgorzata Żebrowska-Piotrak**

**RADCA PRAWNY**  
WA-S-252

*Artur Olszewski*



**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR ..../...../2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
osiedla Dąbrowa Leśna – etap III**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III (zwany dalej „planem”), został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna (zwanego dalej „planem osiedla”), zmienioną Uchwałą Nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów uchwalania planu w poszczególnych etapach. Niniejszy plan stanowi etap III – ostatni – uchwalania planu osiedla, o którym mowa w Uchwale Nr V/40/2015 i obejmuje obszar o powierzchni 68 ha co stanowi ok. 34,3% wyjściowego obszaru.

Według uzasadnienia do ww. uchwały celem uchwalenia planu jest *zachowanie unikatowego charakteru osiedla Dąbrowa Leśna, ochrony istniejących zadrzewień oraz historycznej parcelacji „miasta ogrodu” z jednoczesnym zapewnieniem warunków do zrównoważonego rozwoju tego fragmentu miasta.*

Dogęszczanie zabudowy na działkach z istniejącym starodrzewiem, intensyfikacja zabudowy na działkach niezabudowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w postaci intensywnej zabudowy bliźniaczej dwulokalowej oraz zabudowy szeregowej, jest sprzeczne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanego dalej Studium). Następstwem intensyfikacji zabudowy jest likwidacja zachowanego drzewostanu leśnego sosnowego oraz wartościowych zadrzewień liściastych (głównie dębów, od których osiedle Dąbrowa Leśna wzięło nazwę), co jest przyczyną degradacji walorów krajobrazowych. Zabudowa bliźniacza i szeregowa, która pojawia się w miejscu domów jednorodzinnych wolnostojących (podmiejskich willi letniskowych) oraz wtórne podziały, niszczą historyczną parcelację „miasta ogrodu” o rodowodzie sięgającym 1930 roku. Sporządzenie miejscowego planu ma powstrzymać możliwość realizacji nowej zabudowy szeregowej, ograniczyć zabudowę bliźniaczą w granicach historycznego osiedla, oraz wprowadzić takie wskaźniki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu na obszarze historycznego osiedla oraz w jego sąsiedztwie, które pozwolą ochronić wysokie walory krajobrazowe historycznego osiedla i jego otoczenia.

Prace nad planem były elementem realizacji polityki władz Łomianek, której jednym z priorytetów jest pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru międzywała Wisły.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu osiedla oraz założenia określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanego dalej „Studium”).

Decyzja o podziale obszaru planu osiedla na etapy zapadła po wyłożeniu projektu planu osiedla do publicznego wglądu, zebraniu i przeanalizowaniu uwag oraz ich rozpatrzeniu przez burmistrza. Część uwag zdaniem sporządzającego plan zasłużyła na uwzględnienie.



Konieczność powtórzenia części procedury formalno-prawnej oraz wyjaśnienia problemów zgłoszonych w uwagach dla pozostałych terenów skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania planu osiedla etapami.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 68 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego 143205\_4.0023. Podobnie jak cała gmina znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a ponadto wschodni fragment obszaru znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, a zachodni fragment w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Na uwagę zasługuje cenny drzewostan znajdujący się w granicach planu oraz bezpośrednio graniczący z obszarem opracowania. Jedno z drzew zostało uznane za pomnik przyrody i objęto je ochroną na podstawie rozporządzenia Nr 21 wojewody mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego. Jest to oznaczony na rysunku planu dąb szypułkowy - *Quercus robur*, zlokalizowany na prywatnej nieruchomości przy ul. Wesolej. Obszar planu przecinają, wzdłuż ul. Granicznej, gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 (dla którego obowiązuje strefa kontrolowana) oraz ropociąg naftowy DN 250 (dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa). Przez kompleksy leśne zlokalizowane we wschodniej części obszaru planu przebiegają tranzytem napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć o napięciu 110 i 220 kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć o napięciu 400 kV – dla których obowiązują pasy technologiczne. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu w wymienionych strefach i pasach technologicznych zostały uwzględnione w planie.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do roboczego uszczegółowienia i aktualizacji podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Należy zaznaczyć, iż na tle pozostałych obszarów gminy obszar opracowania ze względu na położenie w znacznej części na wysoczyźnie względem doliny Wisły, jest obszarem gdzie nie występuje zagrożenie powodziowe.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie obszaru planu oraz chęć zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru. Centralna część obszaru planu wyróżnia się kompozycją oraz układem parcelacji wzorowanym na koncepcji miasta-ogrodu, na której oparta została przedwojenna inicjatywa budowy „Osiedla Dąbrowa Leśna”. Ponadto urozmaiconą rzeźba terenu (wzniesienia wydmowe), występowanie zarówno zwartych kompleksów zadrzewień, jak i pojedynczych cennych drzew, stanowi ogromną wartość przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru. Zabudowa występująca na osiedlu Dąbrowa Leśna to przede wszystkim zabudowa willowa, czyli wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej powierzchni zabudowy, na dużych działkach o niskiej intensywności zabudowy (pomimo znacznej powierzchni zabudowy) oraz o wysokim procentowym udziale powierzchni biologicznie czynnej, a nierzadko z zachowanym starodrzewiem leśnym, będącym pozostałością boru sosnowego.

Nieco ponad 43% powierzchni obszaru planu (29,3 ha) stanowią grunty leśne i przeznaczenie części z tych gruntów pod zabudowę (zgodnie z wnioskami i uwagami



właścicieli) wymagało kilkukrotnego występowania z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne do właściwych organów. W ramach tej procedury Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał dwie decyzje (3 lutego 2017 r., 11 marca 2019 r.), w których wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, natomiast Minister Środowiska wyraził zgodę (30 maja 2019 r.) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Na podstawie tych decyzji w planie możliwe było przeznaczenie 3,1371 ha gruntów leśnych pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni urządzonej parkowej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz teren infrastruktury technicznej - wodociągi. W planie uwzględniono również decyzję Wojewody Mazowieckiego (10 sierpnia 1993 r.) wyrażającą zgodę na przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa pod zabudowę mieszkaniową oraz komunikację, a także decyzje Ministra Ochrony Środowiska (dwie decyzje z 21 września 1998 r.), w ramach których dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na gruntach leśnych. Zarówno decyzja Wojewody, jak i decyzje Ministra, wprowadzały ograniczenia powierzchni wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej, określały minimalne powierzchnie działek, a także nakazywały zachowanie drzewostanu na częściach działek nie wyłączonych z produkcji leśnej. Wszystkie ograniczenia znalazły swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu dla terenów, których decyzje te dotyczyły.

Uwzględniając status lasów ochronnych, brak wniosków zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości oraz politykę przestrzenną Studium w zakresie ochrony lasów, ostatecznie w planie pod lasy przeznaczono 14,8 ha gruntów leśnych.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie funkcjonalnej **nr 6 - Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (6.3. Dąbrowa Rajska, Dąbrowa Leśna Dąbrowa Zachodnia, Osiedle Równoległa)**.

Dla strefy 6 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.3: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m<sup>2</sup>/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m<sup>2</sup>/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m<sup>2</sup>/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m<sup>2</sup>/50%) w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m<sup>2</sup>/40%).

Zasady zagospodarowania:

- 1) usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych).
- 2) ochrona istniejącego układu urbanistycznego Dąbrowy Leśnej, wzorowanego na idei miast-ogrodów poprzez:
  - uwzględnienie ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie właściwej ekspozycji zabytków,



- eksponowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym skarpy doliny Wisły na terenie Dąbrowy,
- ochronę rzeźby terenu (skarpy doliny Wisły, wzniesienie wydmore)
- adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia),
- dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do istniejących, charakterystycznych dla danego miejsca, w szczególności architektury budynków i formy ogrodzeń,
- zapewnienie wysokiego standardu przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, terenów zieleni,
- ograniczenia w rozmieszczaniu tablic i urządzeń reklamowych,
- utrzymywanie leśnego charakteru działek.

Największy udział powierzchniowy (60,7% powierzchni planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Większość z nich przeznaczona jest wyłącznie pod zabudowę w postaci wolnostojącej. Dla dwóch terenów (MN1 i MN23) jako przeznaczenie podstawowe ustalono zarówno zabudowę wolnostojącą jak i w układzie bliźniaczym. Dla terenu MN29 jako przeznaczenie podstawowe zadekretowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Dla terenów MN13, MN14, MN16, MN18, MN19, MN21, MN24 i MN25 jako przeznaczenie uzupełniające ustalono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Natomiast dla terenów MN11, MN12, MN18 i MN19 jako przeznaczenie uzupełniające ustalono istniejącą zabudowę usługową. W obydwu przypadkach zakazano lokalizacji nowej zabudowy tego typu. Tereny zabudowy usługowej zajmują około 1,4 ha i zlokalizowane są przy ulicy Partyzantów oraz przy ulicy Granicznej. Przeznaczeniem podstawowym dla tych terenów są usługi nieuciążliwe. Przy skrzyżowaniu ulic Partyzantów, Wesołej i Sportowej zlokalizowany jest teren zabudowy usługowej edukacji. Niemalą część obszaru planu (8,7 ha) stanowi układ komunikacyjny. Na uwagę zasługują także tereny zieleni – lasy, teren zieleni parkowej oraz wody powierzchniowe, zajmujące 15,4 ha.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej i lasów, plan określił strefą o szerokości 12 m od granicy lasu jako strefę, gdzie występują ograniczenia dla sytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, określone w przepisach odrębnych.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekty dziedzictwa kulturowego gminy, na które składają się dwie grupy obiektów – miejsce pamięci oraz budynki. Oznaczono położenie miejsca pamięci (przy ul. Partyzantów) oraz wyznaczono strefę ochrony wokół niego. Ponadto ochroną objęto cztery budynki zlokalizowane przy: ul. Pionierów 34 – willa Celarskich, ul. Słonecznej 9 – dom Lipskich, ul. Wesołej 6 – willa Kaczyńskich, ul. Sportowej 3 – willa „Śródlesie”. W granicach planu zlokalizowany jest również zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – drewniana willa wraz z zielenią w granicach działki.

W planie zachowano historyczny układ komunikacyjny obszaru, w szczególności przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”, gdzie drogi mają szerokość co najmniej 8 m. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, że obecny stan jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Konieczna jest jedynie modernizacja pasów drogowych pojedynczych dróg publicznych we wschodniej i zachodniej części obszaru opracowania (ul. Grzybowa, ul. Ludowa). Zabudowa tej części obszaru planu ma inny rodowód niż jego centralna część. Rozwinęła się na terenie gruntów leśnych, na których dopuszczona została lokalizacja budynków mieszkalnych. Na tych terenach układ drogowy jest ułomny, co przejawia się deficytem ulic o przebiegu wschód-zachód, a drogi o przebiegu północ-południe mają szerokość zaledwie 5-6 m, co znacząco utrudnia prawidłowe



zagospodarowanie i urządzenie tych ulic. Mając na uwadze historyczny rodowód „miasta ogrodu” oraz relatywnie niewielki ruch samochodowy we wszystkich częściach osiedla, a zwłaszcza tam gdzie zachowała się historyczna parcelacja, plan dopuszcza aby drogi o szerokości poniżej 8 m były realizowane jako ciągi pieszo-jezdne z zielenią towarzyszącą w pasie drogowym.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Wobec braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz konieczność zgodności przepisów planu z przepisami i postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, rozważano wariantowe rozwiązania ul. Grzybowej, w zakresie jej przeznaczenia, szerokości oraz lokalizacji linii zabudowy. Rozwiązanie ostatecznie przyjęte w planie stanowi wypadkową rozpatrywanych wariantów, a także jest wyrazem wyważenia interesu publicznego oraz interesu prywatnego.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2081 ze zm.).



Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu osiedla, w dniu 29 maja 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu osiedla. W wyznaczonym terminie, do 29 czerwca 2015 r., wpłynęło 20 wniosków. 6 wniosków od osób fizycznych dotyczyło obszaru planu. W terminie rozpatrzenia (lipiec 2015 r.) sporządzający plan postanowił 2 wnioski uwzględnić częściowo, a pozostałe 4 wnioski postanowił nieuwzględnić. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 1 wniosek za uwzględniony, 3 wnioski za uwzględnione częściowo, a 2 wnioski za nieuwzględnione.

Uwzględniony został wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na działkę budowlaną.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na działkę budowlaną i przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;
- ustalenia przeznaczenia terenu o funkcji mieszkaniowo-usługowo-handlowej z możliwością usytuowania budynku w granicy z ul. Partyzantów i ul. Łużycką,
- ustalenia w planie:
  - zabudowa jednorodzinna na działkach minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa bliźniacza na działkach min. 1500 m<sup>2</sup>,
  - wysokość zabudowy 9-10 m,
  - powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
  - powierzchnia zabudowy max. 25% powierzchni działki,
  - powierzchnia zabudowy + drogi, parkingi, trasy maks. 40%,
  - działalność gospodarcza – dopuszcza się usługi obsługujące lokalną społeczność przy jednoczesnym zakazie usług przemysłowych, uciążliwych dla mieszkańców,
  - budownictwo wielorodzinne – nie dopuszcza się.

Z uwagi na sprzeczność z ustaleniami Studium oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia, nie uwzględnione zostały wnioski dotyczące zmiany klasyfikacji działek leśnych na działki budowlane.

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Również 8 czerwca 2015 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu osiedla. Na pismo Burmistrza odpowiedziały cztery organy, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu osiedla do końca 2016 roku opracowywał wyłoniony w przetargu publicznym zespół autorski firmy BROL Systemy Przestrzenne, we współpracy z zespołem pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Po rozwiązaniu umowy z BROL, prace były kontynuowane przez zespół pracowników Wydziału Ładu Przestrzennego UM w Łomiankach. Mając na względzie cel sporządzenia planu osiedla oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu miejscowego, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem osiedla, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie osiedla.

Projekt planu osiedla wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 17 grudnia 2015 r. i podczas



którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi, które w większości zostały uwzględnione w planie.

W dniu 29 lutego 2016 r. projekt planu osiedla wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało osiemnaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło piętnaście z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu osiedla. Ponadto powtórnie wystąpiono o uzgodnienie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ) oraz o opinię do Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” S.A. (PERN S.A.). Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez 13 organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu jako uzgodnienie lub pozytywne zaopiniowanie projektu planu osiedla w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach planu osiedla gruntów leśnych Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wniosek dotyczył przede wszystkim gruntów położonych w granicach etapu III. Decyzją nr 20/2017 z dnia 3 lutego 2017 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych przeznaczonych na ciąg pieszo-jezdny (działki nr ew. 512/4 i 512/9) oraz teren zieleni urządzonej (działki nr ew. 272, 346, 347, 352). Grunty leśne przeznaczone w projekcie planu osiedla pod zabudowę nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia. Z tego powodu nieruchomości z gruntami leśnymi wydzielono liniami rozgraniczającymi jako odrębne tereny o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntami leśnymi.

W dniach od 20 marca do 10 kwietnia 2017 r. projekt planu osiedla został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się publiczna dyskusja (dnia 23 marca 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu osiedla. Podczas dyskusji zgłoszone zostały dwie uwagi do projektu planu osiedla. Obydwie uwagi dotyczyły zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości położonych w obszarze etapu III.

W wyznaczonym terminie, do 28 kwietnia 2017 r., do projektu planu osiedla wpłynęło 241 uwag (od 87 podmiotów), przy czym 138 uwag dotyczyło obszaru etapu III. Po wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 9 uwag, przy czym aż 6 odnosiło się do obszaru etapu III. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 22 uwagi, w tym 16 częściowo, 109 uwag nie uwzględniać, a 8 uwag pozostawić bez rozpatrzenia. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej, ostatecznie należy uznać 52 uwagi za uwzględnione, w tym 25 uwag za uwzględnione częściowo, a 86 uwag za nieuwzględnione.

Po dokonaniu wnikliwej analizy obowiązujących przepisów, postanowień Studium oraz dostępnych materiałów (m. in. mapy zasadniczej, wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, wydanych zgód na zmianę przeznaczenia) w planie:

1) uwzględnione zostały uwagi w zakresie:

- zmiany przeznaczenia działek nr ew. 376, 377, 378, 379, 380/1, 393 na tereny zabudowy mieszkaniowej,
- zmiany dla terenu U2 formy dachu na dach strony lub dach płaski,
- zmiany dla terenu U2 maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%,
- zwiększenia dla terenów MN3-MN6 maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do 10 m,
- uporządkowania wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,



- ustalenia linii zabudowy w odległości 4 m od istniejącego pasa drogowego ul. Partyzantów,
  - zmiany przeznaczenia ul. Ludowej na drogę publiczną klasy dojazdowej,
  - braku zasadności przeznaczenia ul. Żywicznej pod ciąg pieszy,
  - niespójności ustaleń minimalnej powierzchni działki w ustaleniach ogólnych i szczegółowych,
  - objęcia ochroną kapliczek zlokalizowanych przy ulicach publicznych,
  - braku wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, ekspresowej, ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji i boisk sportowych,
  - zbyt niskiej wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych,
  - zakazu malowania blachy ocynkowanej,
  - przeznaczenia terenu MN9 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z dopuszczeniem bliźniaczej, bądź jako działki leśne z możliwością zabudowy,
  - uwzględnienia występowania zabudowy na działkach nr ew. 568, 569,
  - uwzględnienia istnienia dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na działkach o nr ew. 444, 446 (nie należy traktować tych budynków jako dwóch odrębnych znajdujących się przy granicy z w/w działkami);
- 2) częściowo uwzględnione zostały uwagi dotyczące:
- usunięcia ustaleń w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych (zakaz zabudowy gruntów leśnych, zachowania drzewostanu i leśnego charakteru runa, niedopuszczalności lokalizowania obiektów budowlanych na gruntach leśnych),
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenów MN21, MN29) maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do 10,5 m,
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenów MN3, MN11, MN14, MN21) maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do 12 m,
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenu MN11) maksymalnej wysokości budynków usługowych do 12 m,
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenu MN21) wysokości garaży i budynków gospodarczych do 6,5 lub 7 m,
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenów MN29) wysokości garaży i budynków gospodarczych do 8 m,
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenów MN21, MN29) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - zwiększenia (w odniesieniu do terenów MN21, MN29) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - zmiany (w odniesieniu do terenu MN14) formy i ukształtowania połaci dachowych na dach płaski,
  - dopuszczenia dachów płaskich i nie ustalania formy i ukształtowania dachu dla obiektów usługowych (w odniesieniu do terenu MN11),
  - zmiany kąta nachylenia głównych połaci dachowych,
  - zmiany przeznaczenia ul. Grzybowej na ciąg pieszy,
  - objęcia ochroną następujących zabytkowych budynków: Narciarska 9, Łyżwiarska 4, Piaskowa 4, Pionierów 34, 38 (rejestr zabytków), Sportowa 3, Wesola 6, Młocińska 5, Narciarska 6.

Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenów przeznaczonych pod lasy, ponieważ w planie linii zabudowy wyznaczone zostały wyłącznie od strony dróg publicznych. Wokół terenów przeznaczonych



pod lasy oznaczono strefę 12 m od granicy lasu, na terenie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla sytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

W związku ze zmianą przeznaczenia działek leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie uwzględnione zostały uwagi o wyłączenie działek z opracowania planu (w przypadku gdyby takowej zmiany nie dokonano).

Z uwagi na sprzeczność z ustaleniami Studium oraz przepisami prawa, nie uwzględnione zostały uwagi dotyczące sprzeciwu wobec przeznaczenia działek leśnych zlokalizowanych wzdłuż ul. Burkowej pod tereny lasów bez prawa zabudowy i dopuszczenia zabudowy na tych działkach. Zwarty kompleks leśny zlokalizowany we wschodniej części obszaru planu wskazany został w Studium jako grunty leśne do zachowania. Działki leśne, których dotyczyły uwagi mają status lasów ochronnych, gdzie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

Mając na względzie opisane powyżej ustalenia Studium, w zakresie zachowania kompleksu leśnego położonego we wschodniej części obszaru planu, nie uwzględniono uwagi dotyczącej przeznaczenia działek leśnych: 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 581, 582, 583 i 584 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uwagi dotyczące zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60% oraz zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%, nie zostały uwzględnione z uwagi na istniejący stan zagospodarowania oraz leśny charakter tej części osiedla Dąbrowa Leśna.

Z uwagi na sprzeczność z ustaleniami Studium nie uwzględnione zostały uwagi w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

Mając na względzie istniejący stan zagospodarowania, ustalone planem przeznaczenie terenu oraz szerokość w liniach rozgraniczających ul. Grzybowej, nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25-30%. Ustalenie tak wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwiłoby realizację ulicy zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakie powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).

Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące terenów MN3, MN6 w zakresie zmiany: powierzchni nowo wydzielonych działek do 1200 m<sup>2</sup> oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60%. Współczynniki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz minimalna powierzchnia działki na wskazanych terenach ustalone zostały zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Ministra Ochrony Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przeznaczając wskazane tereny (stanowiące w chwili obecnej działki leśne) pod zabudowę mieszkaniową, plan musi respektować wydaną zgodą i warunkami w niej określonymi. Poza tym współczynniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie, nie mogą być niższe niż wartości wskaźników określone w Studium. Ustalenie wyższych wartości nie jest równoznaczne z naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu.

Uwaga dotycząca wydzielenia z planu odrębnej strefy wzdłuż całego przebiegu rurociągów naftowego i gazowego i nie przeznaczania tych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi nie została uwzględniona ze względu na sprzeczność z przepisami odrębnymi oraz wnioskami zarządców sieci. Brak podstaw do wydzielenia strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego oraz strefy kontrolowanej gazociągu jako odrębnych terenów.

Nie uwzględniona została uwaga, w której wyrażono wątpliwość co do uzasadnienia wyznaczenia strefy MW oraz uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu MW na teren



zabudowy usług publicznych. Ustalone w planie przeznaczenie terenu wynika z istniejącej funkcji – zabudowa komunalna, którą gmina chce na tym terenie utrzymać.

Mając na względzie zapewne niewłaściwe rozumienie ustaleń planu przez zgłaszających uwagę, nieuwzględniona została uwaga, w której stwierdzono, że „projekt planu nie precyzuje stanu działek budowlanych istniejących przed wprowadzeniem planu”, które mają mniejsze powierzchnie. Zgodnie z ustawowo określonym zakresem, przepisy planu dotyczą wyłącznie określenia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek.

Z tych samych powodów nie uwzględniono uwag, których autorzy kwestionują ustalone minimalne powierzchnie działek stwierdzając, że ustalenia te powodują brak możliwości zabudowy działek wydzielonych przed wejściem w życie planu.

Mając na względzie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 260 z późn. zm.) dotyczące minimalnej odległości sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych, nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach nr ew. 509, 510, 511/1, 512/1 (wzdłuż linii rozgraniczających) oraz działce nr ew. 302 (2 m od linii rozgraniczającej drogi KDD4).

Wyłączenie z ograniczenia zabudowy gruntów leśnych obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz działek leśno-budowlanych nie zostało uwzględnione z uwagi na sprzeczność z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, z których wynika zakaz zabudowy gruntów leśnych, a z zakazu tego wyłączone są wyłącznie budynki i budowle wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej.

Mając na względzie opisane powyżej uwarunkowania prawne wynikające z ustawy o lasach oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, nieuwzględniona została uwaga dotycząca wyłączenia działki nr ew. 512/7 z zakazu zabudowy ustalonego dla terenu lasu.

Nieuwzględniona została uwaga dotycząca doprecyzowania zapisu, że zakaz zabudowy gruntów leśnych (w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej) dotyczy gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej, ponieważ plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Uwaga dotycząca zmiany dla terenu MN28 wysokości zabudowy na poziomie 2,5 kondygnacji, to jest 12 m dla budynków mieszkalnych, nie została uwzględniona ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz charakter osiedla Dąbrowa Leśna.

Uwagi o rozszerzenie definicji zabudowy istniejącej: „zabudowa zrealizowana jak również zabudowa będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, albo realizowana w procesie naprawczym, w tym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydanych przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dąbrowa Leśna” nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy nie powinien być instrumentem legalizacji inwestycji budowlanych zrealizowanych niezgodnie z przepisami. Z tego powodu jako stan istniejący należy uznać obiekty i zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi o obowiązującymi przepisami.

Nieuwzględniona została uwaga dotycząca dopisania zabudowy gospodarczej jako przeznaczenia uzupełniającego na działkach o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup>, gdyż z definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika możliwość realizacji zarówno budynku mieszkalnego jak i budynków gospodarczych, garaży.

Nie dopuszczono dachów płaskich na terenie MN29 ze względu na przeważającą formę dachów budynków istniejących na tym terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Nieuwzględniona została uwaga o wprowadzenie zapisu ograniczającego w obrębie ul. Wesolej prowadzenie takich form działalności gospodarczych jak: stolarnie, warsztaty samochodowe, ślusarnie, lakiernie itp., które są uciążliwe. Zadekretowane planem



przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie daje możliwości prowadzenia usług uciążliwych.

Z powodu mylnej interpretacji ustaleń planu, nie uwzględniono sprzeciwu wobec zakazu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie MN11. Plan nie wprowadza takiego zakazu, jednak dopuszcza na tym terenie, w formie przeznaczenia uzupełniającego, utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej.

Nieuwzględniona została uwaga dotycząca wydzielenia dla działki nr ew. 344 odrębnego terenu o przeznaczeniu zarówno mieszkaniowym jak i usługowym. Przepisy ustawy o planowaniu nakładają obowiązek wyodrębniania terenów o różnym przeznaczeniu. Mieszane przeznaczenie terenu dopuszczone jest, w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami oraz pod warunkiem zapewnienia zrównoważonego rozwoju i zachowania ład przestrzennego. W przypadku historycznie ukształtowanego osiedla zabudowy rezydencjonalnej, jakim jest Dąbrowa Leśna, tworzenie terenów o "mieszanym" przeznaczeniu najczęściej prowadzi do konfliktów funkcjonalnych i estetycznych, kłóci się z wysokimi standardami stawianymi zabudowie rezydencjonalnej oraz generuje uciążliwości dla środowiska przyrodniczego – zwiększony ruch samochodowy. Utrudnia ochronę historycznie ukształtowanej kompozycji urbanistycznej, zachowanych zabytków a w konsekwencji lokalnie może uniemożliwić zrównoważony rozwój osiedla.

Z uwagi na rezydencjonalny charakter tej części osiedla oraz położenie działki nr ew. 344 w obrębie przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”, nie uwzględniono sprzeciwu wobec ustaleniu istniejącej zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji nowej zabudowy usługowej.

W związku z nieuwzględnieniem uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr ew. 344 na zabudowę mieszkaniowo-usługową, nie uwzględniono również uwag w zakresie zmiany współczynników zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu oraz występowanie wzniesień wydmowych (wskazanych do ochrony w Studium), nie uwzględniono uwagi o dopisanie, że w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9.

Nieuwzględniona została uwaga dotycząca utrzymania zabudowy ekstensywnej na działkach oznaczonych symbolami MNL, ponieważ w ostatecznej edycji planu nie ustalono takiego przeznaczenia terenu.

Uwagi o ograniczenie przeznaczenia pod ciąg pieszy niewielkiego fragmentu ul. Żywicznej i przeznaczenie pozostałego fragmentu ulicy pod drogę wewnętrzną zostały nieuwzględnione, gdyż ulica w całości przeznaczona została pod ciąg pieszy z możliwością dojazdu.

Z uwagi na metodykę tworzenia planów nie uwzględniono uwagi o zbyt szczegółowym precyzowaniu dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych. Jednoznacznie określona kolorystyka nie budzi wątpliwości na etapie realizacji ustaleń planu.

Uwaga w zakresie niezrozumiałego tworzenia lasów w środku osiedla nie została uwzględniona, gdyż tereny ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL10, ZL11 i ZL12 stanowią istniejące grunty leśne, dla których nie uzyskana została zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dodatkowo dla większości tych terenów właściciele nie wyrazili chęci zmiany ich przeznaczenia.

Z uwagi na mylną interpretację przepisów planu nie uwzględniono uwagi, w której wskazano, że na rysunku planu nie zaznaczono kolorem fioletowym wpisanego do rejestru zabytków budynku przy ul. Pionierów 38. Budynek przy ul. Pionierów 38 (wraz zielenią w granicach działki) jest wpisany do rejestru zabytków (co jest podstawą jego ochrony) i jako taki obiekt jest oznaczony na rysunku planu. Kolorem fioletowym oznaczone są budynki zabytkowe, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które zostają objęte ochroną na podstawie ustaleń planu.



Nie uwzględniono uwagi dotyczącej poszerzenia ulicy Ludowej do szerokości 10 m, kosztem działek leśnych, ponieważ ulica ma charakter drogi wewnętrznej, a poza tym zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na taki cel wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Nieuwzględniona została uwaga, w której wnoszono by stan faktyczny zagospodarowania, a nie zapisy ewidencji gruntów i budynków, decydował o przeznaczeniu terenu MNL, ponieważ w ostatecznej edycji planu nie ustalono takiego przeznaczenia terenu.

Mając na względzie ustalenia ciągle obowiązującego planu miejscowego z 1999 r. nie uwzględniono uwag dotyczących:

- sprzeczności przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych terenów MNL2 i MNL3 oraz ul. Leśnych Dębów pod drogę publiczną klasy dojazdowej z zasadami zrównoważonego rozwoju i ustawą o planowaniu,
- szerokości ul. Leśnych Dębów, która powinna wynosić 10,0 m.

Nie uwzględniona została uwaga w zakresie wpisania dla terenu U15 zakazu działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia z uwagi na emisję hałasu. Ustalony planem przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową nieuciążliwą oznacza możliwość realizacji usług, których ewentualna uciążliwość emisji (w tym hałasu) nie przekracza granic działki własnej danej działalności usługowej.

Nie uwzględnione zostały uwagi sprzeciwiające się planowanej budowli pętli na działce nr ew. 486/10, gdyż plan nie zawiera takich ustaleń.

Z uwagi na zbyt ogólny charakter i brak konkretnego postulatu odnoszącego się do ustaleń planu, nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- w projekcie wysłanym do Urzędu Marszałkowskiego działki nr ew. 581, 582, 583, 584 miały przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną, a w wyłożonym projekcie planu figurują jako las,
- braku zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- zbyt wąskiego zakresu barw elewacji.

Nieuwzględnione zostały uwagi, które nie dotyczyły ustaleń dokonanych w planie lub wykraczały poza ustawowo określony zakres ustaleń planu miejscowego:

- brak analizy stopnia zgodności przewidywanych projektem MPZP rozwiązań z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego",
- brak dokładnego a nawet przybliżonego oszacowania skutków finansowych wprowadzenia projektu planu,
- brak rzetelnego odniesienia się do stopnia zgodności z podstawą opracowania planu - "Prognozą oddziaływania na środowisko",
- brak analizy skutków finansowych przekazanych do publicznej wiadomości,
- wnioski o powtórne wyłożenie projektu planu,
- dopisanie dla ul. Ludowej ustaleń dotyczących wyposażenia ulicy w infrastrukturę: oświetlenie elektryczne, ciąg pieszo jezdny o szerokości 5m i nawierzchni z kostki betonowej, przeprowadzony z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu,
- brak informacji na temat wyposażenia ulic w infrastrukturę, a w szczególności na temat sposobu wykonania nawierzchni i zagospodarowania pasa drogowego,
- brak informacji na temat oświetlenia ulicznego,
- sugestia skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV bądź przesunięcia w stronę linii 110 kV,
- projekt planu jest niezgodny z decyzją Burmistrza z dnia 13.10.2001 r. zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości oraz z zaświadczeniem wydanym przez Burmistrza w 2006 r.



W związku z decyzją sporządzającego plan o uwzględnieniu części uwag zgłoszonych w ramach wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu osiedla, a co za tym idzie konieczności powtórzenia pewnych procedur oraz przeprowadzenia dodatkowych wyjaśnień, zapadła decyzja o podziale obszaru planu na etapy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXV/342/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r., wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag i przygotowaniu projektu planu, a także opracowaniu niezbędnych materiałów i analiz, w tym (zleconego zewnętrznej firmie) opisu taksacyjnego lasów nie ujętych w uproszczonym planie urządzenia lasu, Burmistrz Łomianek skierował do Marszałka Województwa Mazowieckiego drugi wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Równoległe wystąpiono z wnioskiem do Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 15/2019 z dnia 11 marca 2019 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia większości gruntów leśnych ujętych we wniosku (działki nr ew. 332, 350/5, 350/6, 353, 356, 357/1, 358, 359, 376, 377, 378, 379, 380/1, 386/1, 386/2, 391, 393, 441/1, 511/1, 512/1, 512/8, 568, 569), a dla niewielkiej części gruntów (działki nr ew. 301, 302, 303, 486/4, 512/7) takiej zgody nie wyraził. W ocenie Marszałka zmiana przeznaczenia gruntów leśnych posiadających status lasów ochronnych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie była możliwa do zaakceptowania ze względu na to, iż projektowanego przeznaczenia nie można było zaklasyfikować jako spełniającego przesłankę „ważnych względów społecznych” (zgodnie z wymogami art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.), co w ocenie Marszałka mogło mieć miejsce tylko w sytuacji realizacji inwestycji celu publicznego. Minister Środowiska decyzją z dnia 30 maja 2019 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (działka nr ew. 296), przeznaczonych w projekcie planu pod teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego, projekt planu obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, został w dniach od 16 września do 7 października 2019 r. wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 20 lipca 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 21 października 2019 r., do projektu planu wpłynęło 115 uwag (od 42 podmiotów). Po wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wpłynęło jeszcze 19 uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 36 uwag, w tym 17 częściowo, a 79 uwag nie uwzględniać.

Burmistrz uwzględnił następujące uwagi:

- w odniesieniu do ul. Grzybowej:
  - wybudowania jedynie dojazdów do niezabudowanych posesji przy jednoczesnym nie poszerzaniu ulicy,
  - zaniechania wydzielania terenu KPJ1 lub skrócenia jego długości tak aby front działki przylegał do drogi publicznej,
- w odniesieniu do terenu MN29:
  - zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do 10 m,
  - dopuszczenia zwiększenia intensywności zabudowy do 0,65 w przypadku realizacji piwnic,
  - zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 28%,
  - ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 65%,
- przeznaczenia działki nr ew. 426 pod ciąg pieszy z możliwością dojazdu,



- przeznaczenia działki nr ew. 441/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z jednoczesnym przeznaczeniem narożnika działki na poszerzenie widoczności na skrzyżowaniu ul. Sportowej i Wesołej,
- możliwości realizacji garaży podziemnych,
- błędnego wskazania w ustaleniach § 29 pkt 5 lit. b, § 33 pkt 5 lit. c, § 33 pkt 5 lit. b symboli dróg.

Sporządzający plan częściowo uwzględnił uwagi w zakresie:

- zmniejszenia szerokości ul. Grzybowej na nie więcej niż 5 m i przesunięcia linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni),
- zmiany treści § 92 pkt 1 lit. a na: "istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu do istniejących nieruchomości, od ul. Łyżwiarskiej zgodnie z funkcjonującym dojazdem oraz od ul. Narciarskiej na odległość 6m powyżej granicy działki 378 i 380/1 - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna",
- zbyt szczegółowego precyzowania dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych, za wąskiego zakresu barw elewacji, zakazu malowania blachy cynkowej,
- dopuszczenia dla terenu MN29 zwiększenia intensywności zabudowy do 0,7 w przypadku realizacji piwnic.

Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące zachowania istniejącego zwiężenia ul. Grzybowej na odcinku leśnym, które miało zostać nieprzejezdne dla samochodów. Przeznaczenie działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Grzybowej pod zabudowę mieszkaniową (zgodnie z wnioskami mieszkańców i ustaleniami Studium) oznacza konieczność zapewnienia w planie dojazdu do tych nieruchomości, by mogły one uzyskać status działek budowlanych. Pozostawienie nieprzejezdnego odcinka ulicy wymagałoby zmiany przeznaczenia tego fragmentu na ciąg pieszy oraz konieczność zmiany przeznaczenia działek zlokalizowanych wzdłuż tego fragmentu na działki leśne (zgodnie z ewidencją gruntów). Ponadto na końcach powstałych w ten sposób sięgaczy należałoby wydzielić place do zawracania. Niemniej jednak ten odcinek ulicy przeznaczony został w planie pod ciąg pieszy z możliwością dojazdu, dając tym samym możliwość przejazdu przy jednoczesnym priorytecie dla ruchu pieszego.

Z uwagi na sprzeczność postulatów zawartych w uwadze z przepisami prawa, metodyką tworzenia planów miejscowych oraz postulatami zawartymi w uwadze uwzględnionej przez Burmistrza (w odniesieniu do tej samej działki) nieuwzględniona została uwaga dotycząca zróżnicowania wysokości budynków mieszkalnych poprzez ustalenie wysokości budynków mieszkalnych o przeznaczeniu terenu podstawowym na poziomie 9,5 m, a wysokości budynków mieszkalnych o przeznaczeniu terenu uzupełniającym na poziomie 10,3 m.

Uwagi o rozszerzenie definicji zabudowy istniejącej o zapis: „a także zabudowa zrealizowana na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w stosunku do której prowadzone jest postępowanie naprawcze w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane” nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy jako prawo lokalne nie powinien legalizować inwestycji budowlanych zrealizowanych niezgodnie z przepisami. Z tego powodu jako stan istniejący należy uznać obiekty i zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi o obowiązujących przepisami.

Mając na względzie ustawową definicję przebudowy nieuwzględniona została uwaga dotycząca rozszerzenia zapisu § 8 pkt 3 lit. c o możliwość przebudowy. W wyniku przebudowy następuje zmiana parametrów technicznych, w tym wysokości, obiektu budowlanego. W przypadku istniejących obiektów, których wysokość jest wyższa niż ustalona planem, nie można dopuścić więc przebudowy.

Z uwagi na sprzeczność z ustaleniami Studium oraz przepisami prawa, Burmistrz nie uwzględnił uwag dotyczących uwzględnienia statusu działek leśnych zlokalizowanych



wzdłuż ul. Brukowej jako częściowo budowlanych z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Zwarty kompleks leśny zlokalizowany we wschodniej części obszaru planu wskazany został w Studium jako grunty leśne do zachowania. Poza tym działki leśne, których dotyczyły uwagi mają status lasów ochronnych, gdzie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

Mając na względzie opisane powyżej ustalenia Studium, w zakresie zachowania kompleksu leśnego położonego we wschodniej części obszaru planu, sporządzający plan nie mógł uwzględnić uwagi dotyczącej zmiany kwalifikacji działek leśnych 581, 582, 583 i 584 tak, by wystąpiła możliwość ich zabudowy.

Z tych samych powodów nie mogła być uwzględniona uwaga dotycząca dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2 i ZL4 przeznaczenia uzupełniającego: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej edukacji, zabudowy usług publicznych, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej parkowej, dróg publicznych klasy dojazdowej, publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu, publicznych ciągów pieszych, infrastruktury technicznej (wodociągi).

Uwaga o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami KP1 i KP2 na tereny dróg publicznych klasy dojazdowej lub tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu zostały nieuwzględnione ze względu na ochronę kompleksu leśnego oraz brak uzasadnienia dla prowadzenia innego ruchu niż rekreacyjny ruch pieszy, który jest podstawową formą użytkowania lasów ochronnych jakimi są tereny lasów oznaczone symbolami ZL1, ZL2.

Z uwagi na właściwości organów, niedookreślone postulaty zawarte w uwadze, a także wykroczenie poza zakres ustaleń planu miejscowego, nieuwzględniona została uwaga dotycząca zmniejszenia szerokości pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV i 400 kV do szerokości odpowiadającej strefom ochronnym dla poszczególnych linii. Plan miejscowy nie ustala szerokości pasów technologicznych, a jedynie uwzględnia ustalone w przepisach odrębnych oraz wskazane przez zarządcę sieci szerokości.

Nie uwzględnione zostały uwagi odnoszące się do terenów MN3 i MN4 w zakresie:

- niczym nieuzasadnionego ustalenia dla terenów maksymalnej powierzchni zabudowy 15%, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej 80% i minimalnej powierzchni działki 2500 m<sup>2</sup>,
- sugestii, iż minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m<sup>2</sup>, zaś minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powinien plasować się na poziomie 60%,
- braku podstaw do zastosowania ustaleń studium z pkt 2.3.3., które dopuszczają możliwość wprowadzenia wyższych parametrów dla działek w planach zagospodarowania przestrzennego. Utrzymanie w mocy parametrów wskazanych w projekcie planu będzie niezgodne z treścią studium, co stanowiłoby naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy.

Współczynniki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz minimalna powierzchnia działki na wskazanych terenach ustalone zostały zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Ministra Ochrony Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przeznaczając wskazane tereny (stanowiące w chwili obecnej działki leśne) pod zabudowę mieszkaniową, plan musi respektować wydaną zgodą i warunkami w niej określonymi. Poza tym współczynniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie, nie mogą być niższe niż wartości wskaźników określone w Studium. Ustalenie wyższych wartości nie jest równoznaczne z naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu.

Burmistrz nie uwzględnił uwag zgłoszonych dla terenu MN9 dotyczących:



- rozszerzenia podstawowej funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe bez określania procentowego współczynnika udziału poszczególnych funkcji,
- wprowadzenia oznaczenia terenu symbolem MN/U9,
- wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego o funkcjach: usług publicznych nieuciążliwych, usług biurowych i administracyjnych, usług z zakresu turystyki i usług hotelowych, usług zdrowotnych i zamieszkania zbiorowego, usług gastronomicznych, usług telekomunikacyjnych i informatycznych z zachowaniem funkcji łączności,
- możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- zachowania w planie możliwości adaptacji istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
- dopuszczenia dachów płaskich, wielospadowych, mansardowych lub dwuspadowych o równym kącie nachylenia z maksymalnym nachyleniem połaci dachu do 30-45°,
- ustalenia dopuszczalnej wielkości zabudowy terenu na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej,
- propozycji określenia dla nowej zabudowy maksymalnej wysokości budynków: dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2,5 kondygnacji naziemnych, nie więcej jednak niż 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży 6 m,
- ustalenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% powierzchni terenu nieruchomości,
- ustalenia wielkości współczynnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
- dopuszczenia możliwości przeprowadzenia podziału/scalenia nieruchomości oraz określenia minimalnej powierzchni nowopowstałej w wyniku podziału lub scalenia działki na poziomie: 1000 m<sup>2</sup> przy zabudowie mieszkaniowej, 400 m<sup>2</sup> przy zabudowie mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej, 1200 m<sup>2</sup> przy zabudowie usługowej,
- ustalenia następujących wskaźników miejsc parkingowych: dla funkcji mieszkaniowej od 1 miejsca postojowego na jednostkę mieszkaniową, dla funkcji zamieszkania zbiorowego 1 miejsce postojowe na 10 miejsc pokojowych, dla funkcji biurowej minimalnie 8 miejsc postojowych dla 1000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, dla funkcji handlu minimalnie 5 miejsc postojowych dla 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług minimalnie 1 miejsce postojowe dla 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Przepisy ustawy o planowaniu nakładają obowiązek rozdzielenia terenów o różnym przeznaczeniu. Dopuszczone jest, w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami oraz pod warunkiem zapewnienia zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, ustalenie przeznaczenia "mieszanego". W przypadku historycznie ukształtowanego osiedla zabudowy rezydencjonalnej, jakim jest Dąbrowa Leśna, tworzenie terenów o "mieszanym" przeznaczeniu może zakłócić spójny charakter i zrównoważony rozwój osiedla. Dodatkowo zaproponowany w uwagach zakres zmian jest bardzo szeroki i nie jest ukierunkowany na wybrany sposób zagospodarowania terenu. Tak różne funkcje wymagają różnych współczynników zabudowy i zagospodarowania terenu, pociągają też za sobą różne skutki dla osiedla. Poza tym zaproponowane minimalne wielkości działek są niezgodne z ustaleniami Studium. Natomiast minimalna liczba miejsc do parkowania została ustalona na takim samym poziomie jak we wszystkich obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych.

Uwagi dotyczące zmiany współczynnika powierzchni zabudowy i maksymalnej powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej dla terenu MN8 nie zostały uwzględnione, ponieważ wartości obydwu współczynników wnikają z warunków określonych przez Wojewodę Mazowieckiego w związku z wydaną przez niego zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.



Biorąc pod uwagę zbyt ogólny charakter uwagi, a także specyfikę terenu objętego planem oraz cel jego sporządzenia, sporządzający plan postanowił nie uwzględnić uwag dotyczących:

- uchwalenia „terenu zielonego po zabudowie 70% powierzchni działki, natomiast powierzchnię zabudowy 25%”,
- ujednoczenia wysokości zabudowy na całym osiedlu na poziomie 9 m.

Współczynniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały indywidualnie ustalone dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ich funkcji, istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz warunków ustalonych w zgodach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Niemniej jednak zauważyć należy, że minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został ustalony na 70%, a dla wielu terenów maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na 9 m.

Brak zgody na zmniejszenie udziału na zabudowanej działce *do 50% powierzchni zielonej* w przypadku wybudowania budynku podpiwniczonego nie został uwzględniony przez Burmistrza, ponieważ plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie. Dla każdego terenu ustalany jest minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej i musi być on zachowany niezależnie od tego czy budynek będzie podpiwniczony czy też nie.

Z uwagi na mylne rozumienie ustaleń planu, nieuwzględniona została uwaga, w której stwierdzono, że *przyjęty zapis dopuszczający miejsca parkingowe wyłącznie na terenie działek oznacza brak możliwości budowania parkingów publicznych w pasie drogowym*. Przepisy planu w zakresie zasad obsługi parkingowej nie regulują kwestii parkingów publicznych realizowanych w pasie drogowym, a jedynie wynikający z przepisów odrębnych obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla poszczególnych nieruchomości.

Propozycja dopuszczenia dla terenu MN9 jako funkcji dodatkowej terenu zabudowy usługowej została nieuwzględniona ponieważ przepisy ustawy o planowaniu nakładają obowiązek rozgraniczania terenów o różnym przeznaczeniu. Dopuszczone jest, w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami oraz pod warunkiem zapewnienia zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, ustalenie przeznaczenia "mieszanego". W przypadku historycznie ukształtowanego osiedla zabudowy rezydencjonalnej, jakim jest Dąbrowa Leśna, tereny zabudowy usługowej należy wydzielać jako odrębne jednostki.

Z uwagi na mylną interpretację ustaleń planu nie uwzględniono uwagi, w której wskazano, że na rysunku planu nie zaznaczono kolorem fioletowym wpisanego do rejestru zabytków budynku przy ul. Pionierów 38. Budynek przy ul. Pionierów 38 (wraz z zielenią w granicach działki) jest wpisany do rejestru zabytków (co jest podstawą jego ochrony) i jako taki obiekt jest oznaczony na rysunku planu. Kolorem fioletowym oznaczone są budynki zabytkowe, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które zostają objęte ochroną na podstawie ustaleń planu.

Burmistrz nie uwzględnił uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu MW na teren zabudowy usług publicznych, ponieważ ustalone w planie przeznaczenie terenu wynika z istniejącej funkcji – zabudowa komunalna.

Propozycja włączenia działki nr ew. 353 do terenu ZP została nie uwzględniona przez Burmistrza, ponieważ teren zieleni urządzonej parkowej stanowi inwestycję celu publicznego i wyznaczony został na gruntach stanowiących własność gminy.

Uwaga w zakresie oznaczenia terenów ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL10, ZL11 i ZL12 takim samym oznaczeniem jak działki sąsiednie nie została uwzględniona gdyż wskazane tereny stanowią grunty leśne, dla których nie uzyskana została zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dodatkowo dla większości tych terenów właściciele nie wyrazili chęci zmiany ich przeznaczenia.



Nieuwzględniona została uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu W na teren usług publicznych z ograniczeniem wysokości do 9 m. Teren infrastruktury technicznej przeznaczony jest pod realizację konkretnej inwestycji w postaci zbiornika wyrównawczego ciśnienie w wodociągu, niezbędnego dla osiedla Dąbrowa. Niemniej jednak maksymalna wysokość budynków na tym terenie została obniżona do 9 m.

Mając za cel kształtowanie ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu ustaleń obowiązujących na terenie gminy Łomianki planów miejscowych, Burmistrz nie uwzględnił uwag w zakresie:

- propozycji ustalenia wysokości ogrodzeń przynajmniej na 1,8 m (w obowiązujących planach 1,6 m),
- zaliczenia ul. Partyzantów do kategorii dogi lokalnej (fragment ulicy położony w granicach obowiązującego planu miejscowego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap I, został przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej),
- ustalenia wysokości garaży i budynków gospodarczych na poziomie 7 m (w obowiązujących planach 6 m).

Nieuwzględnione zostały uwagi, które nie dotyczyły ustaleń dokonanych w planie lub wykraczały poza ustawowo określony zakres ustaleń planu miejscowego:

- prośba o pomoc w znalezieniu rozwiązania trudnej sytuacji dotyczącej prowadzonego postępowania naprawczego w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 prawa budowlanego,
- wniosek o umieszczenie w planie zakazu budowy na terenie osiedla Dąbrowa Leśna budynków wielorodzinnych, szeregowych, bliźniaczych oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania,
- wniosek o wstrzymanie do czasu uchwalenia projektu planu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynki wielorodzinne, szeregowe, bliźniacze oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania,
- brak zgody na sztuczne dogęszczanie zabudowy przez deweloperów,
- sprzeciw wobec jakimkolwiek zmianom związanym z przebudową ul. Grzybowej,
- wniosek o wgląd w decyzję Wojewody w sprawie i o podanie przesłanek do projektu,
- wniosek o wgląd w dotychczas wydane warunki zabudowy dla terenu ul. Grzybowej, od ul. Akacyjowej do ul. Kampinoskiej,
- wniosek o zaniechanie decyzji dotyczącej przebudowy ul. Grzybowej.

Z uwagi na zbyt ogólny charakter i brak konkretnego postulatu odnoszącego się do ustaleń planu, nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- przyjęcia stanu obecnego ul. Grzybowej jako docelowego,
- uznania ulicy Grzybowej jako całkowicie ukształtowanej,
- pytanie w jaki sposób ma zostać zrealizowany parking na terenie Up.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożeń projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy zgłoszono jedną uwagę, którą Burmistrz pozostawił bez rozpatrzenia. Składający uwagę wskazał na brak odniesienia w projekcie planu do prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w projekcie planu stanowi odrębne opracowanie i jest elementem dokumentacji planistycznej. Opracowywana jest na podstawie ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak nie ma podstawy prawnej do zawierania w projekcie



planu czy też w akcie prawa miejscowego, jakim jest sam plan zagospodarowania przestrzennego, żadnych przepisów dotyczących prognozy.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III ) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

NACZELNIK  
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego

  
Piotr Kowalski



Załącznik nr 2 do uchwały  
 Nr ..... Rady Miejskiej w Łomiankach  
 z dnia .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla  
 Dąbrowa Leśna – etap III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)  
 w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zai. do Uchwały Nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	22.03.2017	*	Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy tak aby biegła po granicy użytków gruntowych leśnych zlokalizowanych na działce	dz. 301 ob. ew. 0023	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X				
2	30.03.2017	*	Działki w projekcie wysłanym do Urzędu Marszałkowskiego miały przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną w wyłożonym projekcie planu figurują jako las	dz. 581, 582, 583, 584 ob. ew. 0023	ZL4 - lasy		X				
3	18.04.2017	*	Wniosek o usunięcie punktu 4 z ustaleń dla terenu MNL6 zawartych w §95	dz. 121/1 ob. ew. 0023	MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X				Uwaga uwzględniona częściowo
4	24.04.2017	*	W przypadku braku zmiany przeznaczenia wniosek o wyłączenie działki z opracowania planu	dz. 379 ob. ew. 0023	MN12 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X				
5	24.04.2017	*	W przypadku braku zmiany przeznaczenia wniosek o wyłączenie działki z opracowania planu	dz. 377 ob. ew. 0023	MN12 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X				
6	24.04.2017	*	Sprzeciw wobec ustalenia przeznaczenia terenu pod tereny lasów bez prawa zabudowy Wniosek o dopuszczenie zabudowy na w/w terenie	dz. 535/5 ob. ew. 0023	ZL1 - lasy		X				
7	24.04.2017	*	1. Zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków mieszkalnych do 10,5 m 2. Zwiększenie wysokości dla garaży i	dz. 443 ob. ew. 0023	MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X				Uwaga uwzględniona częściowo
							X				Uwaga



8	25.04.2017	*	budynków gospodarczych do 7 m	3. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 a w przypadku realizacji piwnicy do 0,9	dz. 304 ob. ew. 0023	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		uwzględniona częściowo
				4. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%					
				5. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60%					
				6. Zmniejszenie odległości linii zabudowy do 6,0m, od strony działki 441/1 oznaczonej ZL6					
9	25.04.2017	*	Zmiana zapisu dot. formy i ukształtowania połaci dachowych na dach płaski o kącie nachylenia do 10°	1. Zmiana zapisu dot. formy i ukształtowania połaci dachowych na dach płaski o kącie nachylenia do 10°	dz. 394/1 ob. ew. 0023	MN17 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		Uwaga uwzględniona częściowo
				2. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dostosowanej do istniejącej zabudowy przy północnej granicy działki					
				3. Zmianę wielkości nowoutworzonej działki budowlanej na 800 m²					
				Zmiana wartości minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z 1200 m² na 800 m²					
10	26.04.2017	*	Sprzeciw wobec przeznaczenia działek pod tereny lasów bez prawa zabudowy, wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych	1. Sprzeciw wobec przeznaczenia działek pod tereny lasów bez prawa zabudowy, wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych	dz. 535/4 ob. ew. 0023	ZL1 - lasy	X		
				2. Sprzeciw wobec przeznaczenia działek pod tereny lasów bez prawa zabudowy, wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych					
11	26.04.2017	*	Zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków mieszkalnych do 10,5 m	1. Zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków mieszkalnych do 10,5 m	dz. 535/3 ob. ew. 0023	MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		Uwaga uwzględniona częściowo
				2. Zwiększenie wysokości dla garaży i budynków gospodarczych do 6,5 m					
				3. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,7					
				4. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%					
12	26.04.2017	*	budynków gospodarczych do 7 m	1. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 a w przypadku realizacji piwnicy do 0,9	dz. 448 ob. ew. 0023	MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		Uwaga uwzględniona częściowo
				4. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%					
				5. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60%					
				6. Zmniejszenie odległości linii zabudowy do 6,0m, od strony działki 441/1 oznaczonej ZL6					



13	27.04.2017	*	5. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60% 6. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości do 1000m <sup>2</sup> 1. Wniosek o usunięcie punktu 4 z ustaleń dla terenu MNL6 zawartych w §95 2. Zwiększenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25-30% 3. Zmiana przeznaczenia KDD48 na ciąg pieszy	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD3, KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa KPJ1 – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – ul. Grzybowa	X					Uwaga uwzględniona częściowo
14	27.04.2017	*	1. Zmiana powierzchni nowo wydzielanych działek o powierzchni 1200m <sup>2</sup> 2. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60% Linia zabudowy od strony terenów leśnych ZL1 - zgodnie z istniejącymi budynkami	dz. 92/17 ob. ew. 0023	X					Uwaga uwzględniona częściowo
15	27.04.2017	*	1. Brak analizy stopnia zgodności przewidywanych projektem MPZP rozwiązań z ustaleniami Studium 2. Brak dokładnego a nawet przybliżonego oszacowania skutków finansowych wprowadzenia projektu planu 3. Brak rzetelnego odniesienia się do stopnia zgodności z podstawą opracowania planu - "Prognozą oddziaływania na środowisko" 4. Wydzielić z planu odrębną strefę wzdłuż całego przebiegu rurociągów naftowego i gazowego. Strefa ochronna powinna wynosić po 20m od osi rurociągu w każdą stronę. Nie powinno się przeznaczać tych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usług (tereny MNL11, U15, MNL14) 5. Wątpliwe uzasadnienie dla wyznaczenia strefy MW - budownictwo wielorodzinne.	dz. 481/1, 482/2, 482/3, 552/2, 553 ob. ew. 0023	X					Uwaga nie dotyczy ustaleń planu Uwaga nie dotyczy ustaleń planu Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
16	27.04.2017	*		MN25, MN26 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U2 – teren zabudowy usługowej MW – teren zabudowy mieszkaniowej	X					Uwaga nie dotyczy ustaleń planu



17	27.04.2017	*	6. Projekt planu nie precyzuje stanu działek budowlanych istniejących przed wprowadzeniem tego planu, które mają mniejsze powierzchnie. Należy objąć ochroną, poprzez uwzględnienie w gminnej ewidencji zabytków, budynków położonych pod następującymi adresami: Narciarska 9, Łyżwiarska 4, Piaskowa 4, Pionierów 34, 38 (rejestr zabytków), Sportowa 3, Wesoła 6, Młocińska 5, Narciarska 6					X					Uwaga uwzględniona częściowo
18	27.04.2017	*	1. Brak analizy skutków finansowych przekazanych do publicznej wiadomości 2. Wniosek o powtórne wyłożenie projektu planu 3. Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego					X					Uwaga nie dotyczy ustalen planu
19	28.04.2017	*	1. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych 12,0 m 2. Zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 1200 m <sup>2</sup> 1. Zmiana położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do wcześniej przyznanych warunków zabudowy 2. Wyłączenia z ograniczenia zabudowy gruntów leśnych obiektów małej architektury oraz ogrodzeń oraz działek leśno-budowlanych					X					Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
20	28.04.2017	*						X					Uwaga uwzględniona częściowo
								X					Uwaga uwzględniona częściowo



21	28.04.2017	*	<p>3. Zmiana wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych na 12,0m</p> <p>1. Zmiana położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 2 m od linii rozgraniczającej ul. Grzybowej oraz po granicy użytków gruntowych leśnych zlokalizowanych na działce</p> <p>2. Wyłączenia z ograniczenia zabudowy gruntów leśnych obiektów małej architektury oraz ogrodzeń</p> <p>3. Zmiana wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych na 12,0m</p>	<p>dz. 302 ob. ew. 0023</p>	<p>MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>				X			
22	28.04.2017	*	<p>1. Zmiana kąta nachylenia głównych połaci dachowych na od 10° do 45°</p> <p>2. Wykreślić z §95 ustaleń dotyczących zachowania drzewostanu i leśnego charakteru runa na gruntach leśnych oraz niedopuszczalności lokalizowania jakichkolwiek obiektów budowlanych na tych gruntach</p>	<p>dz. 120/1, 119/4 ob. ew. 0023</p>	<p>MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>				X			Uwaga uwzględniona częściowo
23	28.04.2017	*	<p>Zmiana kąta nachylenia głównych połaci dachowych na od 20° do 45°</p>	<p>dz. 117/2 ob. ew. 0023</p>	<p>MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>				X			Uwaga uwzględniona częściowo
24	28.04.2017	*	<p>Doprecyzować zapisu, że zakaz zabudowy gruntów leśnych dotyczy gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej</p>	<p>dz. 578 ob. ew. 0023</p>	<p>MN25 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>				X			
25	28.04.2017	*	<p>Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</p>	<p>dz. 581, 582, 583, 584 ob. ew. 0023</p>	<p>ZL4 - lasy</p>				X			
26	28.04.2017	*	<p>Zmiana zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu ZL1 na następujący: 1) przeznaczenie terenu- las, 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem; Poza już rozpoczętymi budowlami na działce o nr ew. 512/7 obręb 0023.</p>	<p>dz. 512/7 ob. ew. 0023</p>	<p>ZL4 - lasy</p>				X			
27	28.04.2017	*	<p>1. Rozszerzenie definicji istniejącej zabudowy i nadanie jej brzmienia *zabudowa zrealizowana jak również zabudowa będąca w trakcie realizacji na</p>	<p>dz. 446 ob. ew. 0023</p>	<p>MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>				X			



28	28.04.2017	*	<p>podstawie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, albo realizowana w procesie naprawczym, w tym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydanych przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dąbrowa Leśna*</p> <p>2. Dopisanie zabudowy gospodarczej jako przeznaczenia uzupełniającego na działkach o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup></p> <p>3. Zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków mieszkalnych do 10,5 m, dla garaży i budynków gospodarczych do 8m</p> <p>4. Wniosek o dopuszczenie dachów o kącie nachylenia 0-45°</p> <p>5. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 oraz dopuszczenie zwiększenie wskaźnika w przypadku realizacji piwnicy do 0,9</p> <p>6. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%</p> <p>7. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60%</p>	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					
						X				
						X				Uwaga uwzględniona częściowo
						X				Uwaga uwzględniona częściowo
						X				Uwaga uwzględniona częściowo
						X				Uwaga uwzględniona częściowo
						X				
						X				
						X				Uwaga uwzględniona częściowo



				4. Wniosek o dopuszczenie dachów płaskich 5. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 oraz dopuszczenie zwiększenie wskaźnika w przypadku realizacji piwnicy do 0,9 6. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% 7. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 60%						X				Uwaga uwzględniona częściowo
29	28.04.2017	*		Wprowadzenie zapisu ograniczającego prowadzenie takich form działalności gospodarczych w obrębie ul. Wesołej typu siłarnie, warsztat samochodowy, ślusarnie, lakiernie itp., które ze względu na charakter są uciążliwe	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X				Uwaga uwzględniona częściowo
30	28.04.2017	*		1. Sprzeciw wobec zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości na 1500m <sup>2</sup> oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - 1200m <sup>2</sup> dla terenów oznaczonych MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - taki zapis powoduje, że wydzielone przed wejściem w życie planu nie będą mogły być zabudowane 2. Sprzeciw wobec zakazu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie	dz. 338/1 ob. ew. 0023	MN11 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X				
31	28.04.2017	*		Sprzeciw wobec zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości na 1500m <sup>2</sup> oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - 1200m <sup>2</sup> dla terenów oznaczonych MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - taki zapis powoduje, że wydzielone przed wejściem w życie planu nie będą mogły być zabudowane	dz. 338/1, 338/2 ob. ew. 0023	MN11 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X				
32	28.04.2017	*		1. Wydzielenie dla działki odrębnego terenu	dz. 344	MN11 – teren zabudowy				X				







36	28.04.2017	*	KDW- przeznaczenie pod drogę wewnętrzną 1. Ograniczenie przeznaczenia pod teren KP - ciąg pieszy, do odcinka ulicy zaczynającego się schodami na wysokości wejścia do posesji pod adresem Żywiczna 40 a kończącego się 6 m przed granicą działki nr 378 i początkiem działki 380/1 2. Whiosek o oznaczenie na rysunku planu omawianego w uwadze odcinka symbolem KDW- przeznaczenie pod drogę wewnętrzną						X	KPJ2 – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu					
37	28.04.2017	*	1. Zbyt szczegółowe precyzowanie dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych - wystarczy wskazać grupę barw np. brązy, czerwienie 2. Zbyt wąski zakres barw elewacji						X	§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych: 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż: a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy), b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grzyzły), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy), c) czerwie - RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny), d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki); 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: zółcier RAL1013, szarości					



38	28.04.2017	*	<p>3. Niezrozumiałe tworzenie "lasów" w środku osiedla, otoczonych działkami budowlanymi (ZL7, ZL8, ZL10 ZL11). W zależności od sąsiedztwa powinno się je zmienić na działki budowlane względnie leśnie z możliwością zabudowy.</p> <p>4. Likwidacja terenu MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz ze zmianą przeznaczenia pod usługi publiczne Up</p> <p>5. Brak oznaczenia kolorem fioletowym wpisanego do rejestru zabytków budynku przy ul. Pionierów 38</p> <p>6. Dopuszczenie do wydzielania i zabudowy działek na obszarach MN o powierzchniach 700-800m, przy zachowaniu 60% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>1. Dla terenu KDW8 dopisać ustalenia dotyczące wyposażenia ulicy w infrastrukturę: oświetlenie elektryczne, ciąg pieszo jezdny o szerokości 5m i nawierzchni z kostki betonowej, przeprowadzony z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu.</p> <p>2. Rozważyć poszerzenie ulicy do 10m kosztem działek leśnych położonych po południowo-wschodniej stronie ulicy</p> <p>3. Brak informacji na temat wyposażenia ulic w infrastrukturę, a w szczególności na temat sposobu wykonania nawierzchni i zagospodarowania pasa drogowego</p> <p>4. Brak informacji na temat oświetlenia ulicznego</p>	<p>(RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8. ZL5-ZL12 - lasy</p> <p>MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego</p> <p>KDD18 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Ludowa</p>	X	X	X	X	X	X	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
----	------------	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---------------------------------	---------------------------------



	<p>5. Wniosek o zlikwidowanie linii zabudowy ustalonych w stosunku do gruntów leśnych położonych na tych samych działkach w obrębie terenów MNL.</p>			X			
	<p>6. Objęcie terenu przeznaczeniem MNL powinno wynikać ze stanu faktycznego a nie zapisów w ewidencji gruntów i budynków.</p>			X			
	<p>7. Sugestia skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV bądź przesunięcia w stronę linii 110 kV. Wątpliwości co do szerokości pasa technologicznego wyznaczanego od skrajnych przewodów linii.</p>	<p>1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 60 m, licząc po 30 m od osi linii w obie strony;  2) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 50 m, licząc po 25 m od osi linii w obie strony;  3) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi linii w obie strony.</p>		X			
	<p>8. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niską na działkach leśnych dla terenów MNL2, MNL3, oraz pod drogę publiczną KDD46, terenów leśnych jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju i uściawia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	<p>MN3, MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  KDD1 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Leśnych Dębów</p>		X			







46	9.10.2019	*	nieprzejezdne dla samochodów. 3. Wniosek o uznanie ulicy Grzybowej jako całkowicie ukształtowanej. 1. Wniosek o umieszczenie w planie zakazu budowy na terenie osiedla Dąbrowa Leśna budynków wielorodzinnych, szeregowych, bliźniaczych oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania. 2. Wniosek o wstrzymanie do czasu uchwalenia projektu planu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynki wielorodzinne, szeregowe, bliźniacze oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania.	dz. 120/1, 119/4 ob. ew. 0023	klasy dojazdowej – ul. Grzybowa MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X				Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
47	9.10.2019	*	1. Wniosek o uchwalenie dla kwartałów MN8, MN9 i MN14 terenu zielonego po zabudowie 70% powierzchni działki, natomiast powierzchnię zabudowy 25%. 2. Brak zgody na zmniejszenie udziału na zabudowanej działce do 50% powierzchni zielonej w przypadku wybudowania budynku podpawniczonego. 3. Brak zgody na sztuczne dogęszczanie zabudowy przez deweloperów.	dz. 120/1, 119/4 ob. ew. 0023	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X				Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
48	11.10.2019	*	1. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KDD4 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni) 2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni) Wniosek o różnicowanie wysokości budynków mieszkalnych poprzez ustalenie wysokości budynków mieszkalnych o przeznaczeniu terenu podstawowym na poziomie 9,5 m, a wysokości budynków mieszkalnych o przeznaczeniu terenu uzupełniającym na poziomie 10,3 m.	dz. 120/2 ob. ew. 0023	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X				Uwaga uwzględniona częściowo
49	15.10.2019	*		dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X				Uwaga uwzględniona częściowo



50	15.10.2019	*	Wniosek o rozszerzenie definicji zabudowy istniejącej o zapis: a także zabudowa zrealizowana na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w stosunku do której prowadzone jest postępowanie naprawcze w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			
51	15.10.2019	*	Wniosek o rozszerzenie zapisu par. 8 pkt 3 lit. c o możliwość przebudowy.	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			
52	17.10.2019	*	1. Sprzeciw wobec jakikolwiek zmianom związanym z przebudową ul. Grzybowej. 2. Należy przyjąć stan obecny jako docelowy. 3. Należy zachować istniejące zwięźenie na odcinku leśnym, które zostanie nieprzejezdne dla samochodów. 4. Wniosek o uznanie ulicy Grzybowej jako całkowicie uształtowanej.	dz. 121/2 ob. ew. 0023	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X			Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
53	17.10.2019	*	Prośba o uwzględnienie statusu działek jako działki częściowo budowlanych z możliwością zabudowy jednorodzinnej, a w związku z tym dokonania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele mieszkalne.	dz. 535/3, 535/6 ob. ew. 0023	ZL1 - lasy	X			
54	17.10.2019	*	1. Wniosek o umieszczenie w planie zakazu budowy na terenie osiedla Dąbrowa Leśna budynków wielorodzinnych, szeregowych, bliźniaczych oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania. 2. Wniosek o wstrzymanie do czasu uchwalenia projektu planu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynki wielorodzinne, szeregowe, bliźniacze oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania.	dz. 121/2 ob. ew. 0023	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X			Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
55	18.10.2019	*	Prośba o uwzględnienie statusu działek jako działki częściowo budowlanych z możliwością zabudowy jednorodzinnej, a w związku z tym dokonania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele	dz. 535/5 ob. ew. 0023	ZL1 - lasy	X			Uwaga nie dotyczy ustaleń planu



56	18.10.2019	*	nieleśne. 1. Wniosek o umieszczenie w planie zakazu budowy na terenie osiedla Dąbrowa Leśna budynków wielorodzinnych, szeregowych, bliźniaczych oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania. 2. Wniosek o wstrzymanie do czasu uchwalenia projektu planu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynki wielorodzinne, szeregowe, bliźniacze oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania. 3. Wniosek o uchwalenie terenu zielonego po zabudowie 70% powierzchni działki, natomiast powierzchnię zabudowy 25%. 4. Należy przyjąć stan obecny na ul. Grzybowej jako docelowy. 5. Należy zachować istniejące zawężenie na ul. Grzybowej na odcinku leśnym, które zostanie nieprzejezdne dla samochodów. 6. Wniosek o uznanie ul. Grzybowej jako całkowicie ukształtowanej. 7. Wniosek o zaniechanie decyzji dotyczącej przebudowy ul. Grzybowej. 8. Wniosek o wgląd w decyzję wojewody w sprawie i o podanie przesłanek do projektu. 9. Wniosek o wgląd w dotychczas wydane warunki zabudowy dla terenu ul. Grzybowej od ul. Akacyjnej do ul. Kampinoskiej.				X		Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
57	18.10.2019	*	1. Wniosek o umieszczenie w planie zakazu budowy na terenie osiedla Dąbrowa Leśna budynków wielorodzinnych, szeregowych, bliźniaczych oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania. 2. Wniosek o wstrzymanie do czasu uchwalenia projektu planu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynki wielorodzinne, szeregowe, bliźniacze oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania. 3. Wniosek o uchwalenie terenu zielonego po zabudowie 70% powierzchni działki,	KDD3, KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa KPJ1 – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – ul. Grzybowa			X		Uwaga nie dotyczy ustaleń planu Uwaga nie dotyczy ustaleń planu Uwaga nie dotyczy ustaleń planu Uwaga nie dotyczy ustaleń planu







	<p>zdrowotnych i zamieszkania zbiorowego, usług gastronomicznych, usług telekomunikacyjnych i informatycznych z zachowaniem funkcji łączności.</p> <p>4. Wniosek o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.</p> <p>5. Wniosek o zachowanie w planie możliwości adaptacji istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy.</p> <p>6. Wniosek o dopuszczenie dachów płaskich, wielospadowych, mansardowych lub dwuspadowych o równym kącie nachylenia z maksymalnym nachyleniem połaci dachu do 30-45°.</p> <p>7. Wniosek o ustalenie dopuszczalnej wielkości zabudowy terenu na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>8. Dla nowej zabudowy propozycja określenia maksymalnej wysokości budynków: dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2,5 kondygnacji naziemnych, nie więcej jednak niż 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży 6 m.</p> <p>9. Wniosek o ustalenie wielkości powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, powierzchni terenu nieruchomości.</p> <p>10. Wnosimy o ustalenie wielkości współczynnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9.</p> <p>11. Postulat o dopuszczenie możliwości przeprowadzenia podziału/scalenia nieruchomości oraz określenia minimalnej powierzchni nowopowstałej w wyniku podziału lub scalenia działki na poziomie: 1000 m<sup>2</sup> przy zabudowie mieszkaniowej, 400 m<sup>2</sup> przy zabudowie mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej, 1200 m<sup>2</sup> przy zabudowie usługowej.</p>					
						Uwaga uwzględniona częściowo



61	21.10.2019	*	12. Wniosek o następujące wskaźniki miejsc parkingowych: dla funkcji mieszkaniowej od 1 miejsca stojowego na jednostkę mieszkaniową, dla funkcji zamieszkania zbiorowego 1 miejsce stojowe na 10 miejsc pokojowych, dla funkcji biurowej minimalnie 8 miejsc stojowych dla 1000 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej, dla funkcji handlu minimalnie 5 miejsc stojowych dla 400 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług minimalnie 1 miejsce stojowe dla 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej. 1. Ustalenie dla terenów MN3 i MN4 maksymalnej powierzchni zabudowy 15%, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej 80% i minimalnej powierzchni działki 2500 m <sup>2</sup> jest niczym nieuzasadnione. 2. Minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m <sup>2</sup> , zaś minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powinien plasować się na poziomie 60%. 3. Brak podstaw do zastosowania ustaleń studium z pkt 2.3.3., które dopuszczają możliwość wprowadzenia wyższych parametrów dla działek w planach zagospodarowania przestrzennego. Utrzymanie w mocy parametrów wskazanych w projekcie planu będzie niezgodne z treścią studium, co stanowiłoby naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy.	dz. 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 92/4, 92/24 ob. ew. 0023	MN3, MN4, MN6 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X					
62	21.10.2019	*	1. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KDD4 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni) 2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)	dz. 120/1, 119/4 ob. ew. 0023	MN8 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 - droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Grzybowa	X					Uwaga uwzględniona częściowo
						X					Uwaga uwzględniona częściowo



63	21.10.2019	*	<p>1. Wniosek o zmianę współczynnika powierzchni zabudowy na 25%.</p> <p>2. Wniosek o zmianę maksymalnej powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej do 30%.</p>	dz. 120/1, 119/4 ob. ew. 0023	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X				
64	21.10.2019	*	<p>1. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KDD4 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p> <p>2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p>	dz. 120/1, 119/4 ob. ew. 0023	MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X				Uwaga uwzględniona częściowo
65	21.10.2019	*	<p>Wniosek o ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, a powierzchni zabudowy na poziomie 25%.</p>			X				Uwaga uwzględniona częściowo
66	21.10.2019	*	<p>1. Wniosek o umieszczenie w planie zakazu budowy na terenie osiedla Dąbrowa Leśna budynków wielorodzinnych, szeregowych, bliźniaczych oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania.</p> <p>2. Wniosek o wstrzymanie do czasu uchwalenia projektu planu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynki wielorodzinne, szeregowe, bliźniacze oraz dzielonych i sprzedawanych jako mieszkania.</p>			X				Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
67	21.10.2019	*	<p>1. Należy przyjąć stan obecny jako docelowy.</p> <p>2. Należy zachować istniejące zwężenie na odcinku leśnym, które zostanie nieprzejezdne dla samochodów.</p> <p>3. Wniosek o uznanie ulicy Grzybowej jako całkowicie ukształtowanej.</p>		MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa	X				Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
68	21.10.2019	*	<p>1. Wniosek o dopuszczenie dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2 i ZL4 przeznaczenia uzupełniającego: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy</p>		ZL1, ZL2, ZL4 - lasy	X				







70	21.10.2019	*	<p>6 m od linii jezdni)</p> <p>2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p> <p>1. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KDD4 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p> <p>2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p>	<p>pieszy z możliwością dojazdu – ul. Grzybowa</p> <p>KDD3, KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa KPJ1 – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – ul. Grzybowa</p>	X			Uwaga uwzględniona częściowo
71	21.10.2019	*	<p>1. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KDD4 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p> <p>2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p>	<p>KDD3, KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa KPJ1 – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – ul. Grzybowa</p>	X			Uwaga uwzględniona częściowo
72	21.10.2019	*	<p>1. Należy ujedynolnić wysokość zabudowy na całym osiedlu i ustalić na poziomie 9 m.</p> <p>2. Przyjęty zapis dopuszczający miejsca parkingowe wyłącznie na terenie działek oznacza brak możliwości budowania parkingów publicznych w pasie drogowym.</p> <p>3. Propozycja ustalenia wysokości ogrodzeń przynajmniej na 1,8 m.</p> <p>4. Zbędne bardzo szczegółowe precyzowanie dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych. Za wąski zakres barw elewacji. Niezrozumiały zakaz.</p>	<p>1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy ekspresowej</p> <p>§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych: 1) dla pokryć dachów</p>	X			Uwaga uwzględniona częściowo





73	21.10.2019	*	<p>5. Ulica Partyzantów powinna zostać zaliczona do kategorii drogi lokalnej.</p> <p>6. Propozycja dopuszczenia dla terenu MN9 jako funkcji dodatkowej teren zabudowy usługowej.</p> <p>7. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu MW na teren zabudowy usług publicznych.</p> <p>8. Na rysunku planu nie zaznaczono kolorem fioletowym wpisanego do rejestru zabytków budynku przy ul. Pionierów 38.</p> <p>9. Pytanie w jaki sposób ma zostać zrealizowany parking na terenie Up.</p> <p>10. Działkę nr 353 należy włączyć do terenu ZP.</p> <p>11. Tereny ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL10, ZL11 i ZL12 powinny otrzymać takie samo oznaczenie jak działki sąsiednie.</p> <p>12. Propozycja zmiany przeznaczenia terenu W na teren usług publicznych z ograniczeniem wysokości do 9 m.</p> <p>Postulat zmiany treści par. 92 pkt 1 lit. a na:  *istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu do istniejących nieruchomości, od ul. Lyzwiarskiej zgodnie z funkcjonującym dojazdem oraz od ul. Nardzińskiej na odległość 6m powyżej granicy działki 378 i 380/1 - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna*.</p>	<p>KDD10 - droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Partyzantów</p> <p>MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego</p> <p>MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>MN13 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL10, ZL11, ZL12 - las</p> <p>W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi</p> <p>KPJ2 - publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>				
74	21.10.2019	*	<p>1. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KDD4 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do 6 m od linii jezdni)</p> <p>2. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu KPJ1 na nie więcej niż 5 m i przesunięcie linii zabudowy do granic wynikających z własności gruntów (od 4 do</p>	<p>KDD3, KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Grzybowa</p> <p>KPJ1 – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – ul. Grzybowa</p>	<p>X</p> <p>X</p>			<p>Uwaga uwzględniona częściowo</p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo</p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo</p>	



75	21.10.2019	*	6 m od linii jezdni) Wniosek o dodanie zapisu: w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7.	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			Uwaga uwzględniona częściowo
76	21.10.2019	*	Wniosek o rozszerzenie definicji zabudowy istniejącej o zapis: a także zabudowa zrealizowana na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w stosunku do której prowadzone jest postępowanie naprawcze w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			
77	21.10.2019	*	Wniosek o ustalenie wysokości garaży i budynków gospodarczych na poziomie 7 m.	dz. 446 ob. ew. 0023	MN29 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			
78	21.10.2019	*	Prośba o zmianę kwalifikacji działek tak by wystąpiła możliwość ich zabudowy.	dz. 501, 502, 503, 504 (581, 582, 583, 584) Ob. ew. 0023	ZL4 - lasy	X			

\* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe





**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.