

**UCHWAŁA NR XXXIII/378/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH  
z dnia 2 października 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienioną Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 są zgodne z ustaleniami 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 zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 115,26 ha, którego granica przebiega południowo-zachodnimi granicami działek nr 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 530 obręb ew. Łomianki Dolne, od południowego narożnika działki nr 530 obręb ew. Łomianki Dolne przez działkę nr 110 obręb ew. Łomianki Dolne do północnego narożnika działki nr 534 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnimi granicami działek nr 110, 532 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek nr 532, 514/6 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-zachodnimi granicami działek nr 514/6, 514/5, 514/4, 514/3, 514/2, 514/1 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek nr 511, 501/7, 501/6, 1056 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr 488 obręb ew. Łomianki Dolne, południowymi granicami działek nr 482, 476/14 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek 476/14, 476/13, 475, 474/5, 473/7, 472/16, 249, 248, 247/24, 246/14, 245/35, 245/34, 244/1, 243, 242, 241/10, 240/2, 239/11, 238/15, 237, 232 obręb ew. Łomianki Dolne, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki 232 obręb ew. Łomianki Dolne przez działkę nr 57/3 obręb ew. Łomianki Dolne do południowo-wschodniej granicy działki nr 56/2 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnimi granicami działek nr 56/2, 56/1, 55/3, 55/2, 55/1 obręb ew. Łomianki Dolne, od wschodniego narożnika działki nr 55/1 obręb ew. Łomianki Dolne przez działkę nr 57/3 obręb ew. Łomianki Dolne do północno-zachodniego narożnika działki nr 227 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-wschodnią granicą działki nr 227 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-zachodnią granicą działki nr 169 obręb ew. Łomianki Dolne, od północnego narożnika działki nr 169 obręb ew. Łomianki

Dolne przedłużeniem przez działkę nr 157 obręb ew. Łomianki Dolne do zachodniego narożnika działki 119/2 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-zachodnimi granicami działek 119/2, 119/6, 119/15, 119/14, 119/13, 119/12, 119/4 obręb ew. Łomianki Dolne, od północnego narożnika działki 119/4 obręb Łomianki Dolne przez działki nr 111, 110, 108 obręb ew. Łomianki Dolne do zachodniego narożnika działki nr 93 obręb Łomianki Dolne.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:2000, 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. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno- dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) istniejąca zabudowa - 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;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń 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 i zadaszeń 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 infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 8) ogrodzenie elektryczne - ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
  - a) żywoptot,

- b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęśła a poziomem terenu;
- 10) 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;
  - 11) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
  - 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
  - 13) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
  - 14) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
  - 15) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsca do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów;
  - 16) powierzchnia utwardzona – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
  - 17) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 18) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 19) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 20) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
  - 21) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. 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;
  - 22) 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;
  - 23) tereny zieleni w chronionym krajobrazie - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w

- tym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzecza Wisły i doliny Strugi Dziekanowskiej, stanowiące mozaikę zadrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz urządzeniami do sportu i rekreacji będącymi obiektami budowlanymi i budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;
- 24) tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzecza Wisły i doliny Strugi Dziekanowskiej, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę terenów naturalnych obniżeń terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą, zadrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, ścieżkami przyrodniczymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz urządzeniami do sportu i rekreacji będącymi obiektami budowlanymi i budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;
- 25) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 26) 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;
- 27) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
- a) Sekcja C – produkty przetwórstwa przemysłowego,
  - b) Sekcja E – usługi dostarczania wody, ścieki i odpady oraz usługi związane z ich rekultywacją,
  - c) Sekcja F – obiekty budowlane i roboty budowlane,
  - d) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - e) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - f) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - g) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - h) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - i) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - j) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - k) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - 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 – pozostałe usługi,
  - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych. Różnorodne wyroby i usługi gospodarstw domowych na potrzeby własne;
- 28) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 29) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - 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, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;

- 30) zabudowa pensjonatowa - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to budynek lub zespół budynków, spełniających wymagania pensjonatu w rozumieniu ustawy z 29 sierpnia o usługach turystycznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 31) zabudowa usługowa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi (z wyłączeniem stacji paliw i budynków administracji publicznej), hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi (budynkami handlu, gastronomi i usług) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 32) zabudowa usług publicznych - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu PKOB: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 33) zabudowa zagrodowa - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. 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) strefa ochronna siedliska pachnicy,
  - b) obszar istniejących zadrzewień wskazany do ochrony,
  - c) obiekt dziedzictwa kulturowego gminy objęty ochroną w planie wraz ze strefą ochrony;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego DN 250.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Up – tereny zabudowy usług publicznych;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 6) ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 7) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 11) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 12) I – teren infrastruktury technicznej – ropociąg.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

### **Rozdział 3**

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

§ 6. Sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń § 10;
- 3) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
  - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
  - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
  - d) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.

§ 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 (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - 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 ustaleń 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 publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 75 %,
  - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2m x 6m.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) 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,
  - c) na jednej nieruchomości dopuszcza się usytuowanie jednego urządzenia grupującego szyldy,
  - d) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
  - e) 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;
- 3) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
    - tablicy,
    - 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;
- 4) 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 2,5 m,
- szerokość nie więcej niż 1,2 m.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej - 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) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny - zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich - bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

## **Rozdział 4**

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

**§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 19 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,



- b) obiektów istniejących;
- 4) 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 ustaleń § 19 ust. 7;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego starorzecza Wisły i doliny Strugi Dziekanowskiej oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
  - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywoplotu na terenie oznaczonym symbolem **ZNw, ZN3, ZN4**,
  - b) dla terenów **MN9, MN10, Up2** od strony terenu oznaczonego symbolem **ZNw**, dla terenu **MN11** od strony terenu oznaczonego symbolem **ZN3** oraz dla terenu **MN12** od strony terenu oznaczonego symbolem **ZN4** nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
- 6) nakazuje się odtworzenie zbiornika wodnego w granicach terenu **ZNw**;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **Up** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami **ZN, ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 5**

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

§ 13. Ustala się ochronę obiektu dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczki, oznaczonej na rysunku planu, poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia kapliczki; 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 publicznie dostępnej;
- 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz zabezpieczenia obiektu dziedzictwa kulturowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ;
  - 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
  - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami od KDD1 do KDD12;
  - 4) publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem KPJ.
2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednolicenie:
    - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
    - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,

- c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierkach ochronnych;
- 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.

## Rozdział 7

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

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 4) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem **WP** i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, o której mowa w art. 88n ust.1 pkt 4 Ustawy prawo wodne;
- 5) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych;
- 6) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

5. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 lit. c i d:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

6. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, dróg publicznych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez teren oznaczony symbolem **ZNw**;
- 4) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 4,0 m;
- 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m;
- 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 1,0 m.

## Rozdział 8

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

§ 16. 1. Ustala się granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony o przebiegu określonym na rysunku planu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako:
  - a) grunty rolne bez zadrzewień śródpolnych, w przypadku terenu oznaczonego symbolem **RM**,
  - b) tereny zieleni niskiej bez zadrzewień w przypadku terenów oznaczonych symbolem **ZN1** i **ZN2**;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

### **Rozdział 9**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi i dojazdy,
  - 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 ustaleń 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 w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
  - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75° do 105° dla działek przylegających do:
    - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** (ulica Brzegowa) na odcinku od wylotu drogi **KDD3** do wylotu drogi **KDD4**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD7** (ulica Łużycka).

### **Rozdział 10**

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** – projektowane przedłużenie ulicy Kościelna Droga wraz z projektowanym skrzyżowaniem z ulicą Jeziorną (KDD10 i KDD11) – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** – istniejący ciąg ulic Brzegowa i Wiślana, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;

- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD12** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji jest publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem **KPJ**;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m przy czym, dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych przy czym, wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinny,
    - dla zabudowy usługowej edukacji - 1 miejsce na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – 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> – 2 miejsca,
  - c) 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,
  - d) dla terenów usług należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
  - e) 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) przeznacza się:
  - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD1 do KDD12,
  - b) teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu oznaczonego symbolem KPJ,
  - c) teren infrastruktury technicznej – ropociąg, oznaczony symbolem I;
- 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 odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) dla terenów położonych poza aglomeracją odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe 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) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

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 przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 2) 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć 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 zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami

(za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.
  - d) fragment terenu położony w strefie ochrony kapliczki, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

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

- dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
      - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
      - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,

- b) dla nieruchomości graniczących z terenem ZNw w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla których należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - d) dla nieruchomości graniczących z terenem ZNw w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5,
  - e) na części terenu zlokalizowane są istniejące zadrzewienia wskazane do ochrony, gdzie zakazuje się likwidacji istniejących drzew, a w przypadku wycięcia w ramach prac pielęgnacyjnych zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
    - zabudowa pensjonatowa na działkach nie mniejszych niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy pensjonatowej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - d) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN3 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5,
  - e) fragment terenu położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §19 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN4 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:

- Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego,
  - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) przeznaczenie podstawowe realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną;
  - 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
  - 4) teren inwestycji celu publicznego;
  - 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach stromy, w tym kolebkowy,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
  - 7) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego,
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) przeznaczenie podstawowe realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną;

- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 4) teren inwestycji celu publicznego;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach stromy, w tym kolebkowy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 7) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN4 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu powyżej 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego gdzie oprócz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - c) dla nieruchomości położonych poza strefą, o której mowa w pkt 4 lit b powyżej, w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
  - d) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §19 ust. 3 pkt 4,
  - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

**§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN1:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

**§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN2:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie – park miejski,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy budynkami.

**§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie – park miejski,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy budynkami.

**§ 40.** Ustalania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZNw**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń,
  - c) zakaz zabudowy koryta starorzecza; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
  - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych,
    - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łąkowej,
    - ochronę i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnoblotnych,
  - f) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - g) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - h) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczególnych, dla którego obowiązują ustalenia §15 ust. 6.

**§ 41.** Ustalania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WP**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe :
    - wał przeciwpowodziowy,
    - droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,
  - b) uzupełniające:
    - istniejący i projektowany rurociąg naftowy DN 250,
    - ścieżki piesze i drogi rowerowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - c) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i

wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

- d) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
- g) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejący ciąg ulic Brzegowa-Wiślana,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla których należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - d) na terenie zlokalizowana jest kapliczka objęta ochroną w planie, dla której należy uwzględnić przepisy §13 pkt 2.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Krajobrazowa,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Krajobrazowa,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Łużycka,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragmenty terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m, w rejonie trójkątów widoczności i placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy Wiślanej,

- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – projektowane przedłużenie ulicy Jeziornej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – projektowane przedłużenie ulicy Jeziornej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – poszerzenie ulicy Spokojnej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu - ulica Kamińskiego,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §15 ust. 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – istniejący i projektowany rurociąg naftowy DN 250 wraz z infrastrukturą naziemną;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 4,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

### **Rozdział 13**

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

**§ 58.** 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%.

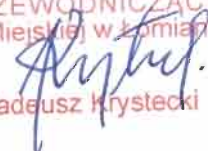
### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia końcowe**

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

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

**§ 61.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR XXXIII/378/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia 2 października 2107 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru**  
**zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r. W ramach pierwszej zmiany Uchwały dodano opis granic obszaru objętego planem. Druga zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap I i obejmuje obszar o powierzchni 115,26 ha co stanowi ok. 65% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XXXIII/254/2009.

Według uzasadnienia do uchwały Nr XXXIII/254/2009 zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, uchwalonego Uchwałą Nr XLIII/293/2006 z dnia 11 lipca 2006 r., obszar planu miejscowego położony jest w jednostkach 4.1 i 4.2, gdzie obowiązuje polityka ochronna wartości przyrodniczych. Przeznaczeniem dominującym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa a jako funkcje dopełniające Studium wskazuje rolnictwo, obsługę ruchu turystycznego, gospodarstwa agroturystyczne oraz turystykę wiejską. Plan miejscowy powinien uwzględniać ochronę walorów przyrodniczych obszaru, zachowując jednocześnie zasadę zrównoważonego rozwoju wobec uwarunkowań środowiska.

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 uczyniła pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru międzywala Wisły.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu I spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po skierowaniu do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Pismem z dnia 20 kwietnia br. Minister poinformował o niemożliwości dotrzymania terminu załatwienia sprawy, z uwagi na dużą ilość rozpatrywanych spraw oraz ich złożoność, a jednocześnie zawiadomił, że wniosek zostanie rozpatrzony do końca czerwca. Pismem z dnia 23 czerwca br. Minister ponownie poinformował o niemożliwości dotrzymania terminu załatwienia sprawy, a jednocześnie zawiadomił, że wniosek zostanie rozpatrzony do końca sierpnia. Konieczność oczekiwania na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami, co stało się możliwe po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXIX/341/2017 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienionej Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. Ww. Uchwałą Rada Miejska dopuściła sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, w dwóch etapach określając granice poszczególnych etapów.

Niniejszy plan jest pierwszym etapem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne i obejmuje powierzchnię 115,26 ha co stanowi niespełna 65% całości obszaru.

Obszar I etapu planu (zwany dalej planem) położony jest w wiejskiej części gminy, w granicach obrębu ewidencyjnego Łomianki Dolne. Podobnie jak cała gmina znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a ponadto znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. W granicach opracowania występują trzy formy ochrony przyrody - Obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Obszar Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły PLH140029 oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Południowo-zachodnie krańce obszaru planu wchodzi w obszar korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, utworzonego przez dolinę starorzecza Wisły, którego osią jest ciek wodny zwany lokalnie Strugą Dziekanowską. W granicach planu zidentyfikowane i zinwentaryzowane zostały drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla ochrony której wyznaczono 200-tu metrową strefę gdzie może dojść do zasiedlenia przez pachnicę innych drzew liściastych. Zgodnie z rozporządzeniem ministra środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, Pachnąca dębowa jest gatunkiem objętym ścisłą ochroną (poz. 555 załącznika nr 1) wymagającą ochrony czynnej. Zgodnie z §10 wymienionego rozporządzenia, ostoje pachnący, którymi są częściowo spróchniałe drzewa liściaste podlegają ochronie.

W granicach planu usytuowana jest kapliczka, uznana za obiekt dziedzictwa kulturowego gminy, i jako taki została objęta ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu.

Większość obszaru planu położona jest w granicach obszarów obejmujących tereny narażane na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Głębokość potencjalnego zalewu jest zróżnicowana od 0,5 m do ponad 4 m. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, do których zalicza się obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, znajduje się jedynie niewielka część obszaru objętego projektem planu obejmująca wał przeciwpowodziowy. Północno-wschodnią granicę obszaru planu stanowi wał przeciwpowodziowy a południowo-zachodnią Struga Dziekanowska oraz brzeg jeziora Fabryczne, będącego jednym ze zbiorników starorzecza Wisły. Z uwagi na wniosek WZMiUW Struga Dziekanowska zewidencjonowana została jako rów melioracyjny - urządzenie melioracji wodnych szczegółowych. Należy zaznaczyć, że Struga Dziekanowska, przynajmniej fragmentarycznie figuruje także w wykazie wód płynących jako „dopływ Wisły poprzez Jezioro Dziekanowskie”.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, 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, warunki wodne 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. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

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 granicach trzech stref funkcjonalnych: nr 7 – Centralna wielofunkcyjna, nr 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo, oraz nr 1 – Korytarz ekologiczny Wisły.

Dla strefy nr 1 studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, formy ochrony przyrody, obszary bezpośrednio zagrożone powodzią. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny sportu i rekreacji - turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i edukacją przyrodniczą (w szczególności: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga) - na warunkach wynikających z przepisów odrębnych w tym ochrony przyrody i Prawa wodnego. Strefa ta wyłączona jest z zabudowy.

Dla strefy nr 4 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: zabudowę pensjonatową, tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły, rodzinne ogrody działkowe, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), tereny zabudowy usługowej (usługi podstawowe) oraz tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych).

Wskaźniki zagospodarowania: tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne) – powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 85%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy pensjonatowej – powierzchnia działki nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%.

Studium określiło także do uwzględnienia w planach miejscowych następujące kierunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe,
- 2) usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- 3) tereny starorzecza Wisły, wskazuje się do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych; granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną ustalone w planach miejscowych przy czym należy uwzględnić:
  - uzyskanie i wzmocnienie ciągłości przyrodniczej układu, w szczególności budowę połączenia przyrodniczego w zastępstwie skanalizowanego (ujętego w podziemny rurociąg) fragmentu strugi Dziekanowskiej pomiędzy jeziorem Pawłowskim a Fabrycznym,
  - tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
  - tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej w tym rewitalizacja na park miejski terenu dawnego parku podworskiego w sąsiedztwie jeziora Fabrycznego,
  - poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci),
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach,
- 5) obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy lotniskowej.

Natomiast dla strefy nr 7 (w granicach planu niewielki fragment 1,5 ha, na południowym krańcu obszaru planu) Studium przewiduje jako przeznaczenie terenu dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową (usługi komercyjne podstawowe i ponadlokalne) oraz zabudowę usługową (obiekty użyteczności publicznej). Jako przeznaczenie terenu dopełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 7: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - powierzchnia działki nie mniej niż 250 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy pensjonatowej – powierzchnia działki nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%. Zasady zagospodarowania - zachować istniejącą zabudowę rzemiosła, produkcji, przetwórstwa i składów pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość obiektów zamyka się w granicach działki własnej, a w przypadku śródmieścia - w kubaturze budynku.

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium.

Największy udział powierzchniowy (93,4 ha) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym. Tereny zabudowy usługowej zajmują około 4 ha, przy czym 3,7 ha zajmują tereny zabudowy usług publicznych. Niemalą część obszaru planu (5,7 ha) stanowią tereny zieleni w chronionym krajobrazie oraz tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi. Aż 4,5 ha zajmuje teren wału przeciwpowodziowego. Wydzielony został również teren zabudowy zagrodowej, zajmujący ok. 0,8 ha, oraz teren infrastruktury technicznej związany z istniejącym ropociągami (ok. 0,2 ha). Układ komunikacyjny zajmuje ok. 6,7 ha.

Układ komunikacyjny obszaru tworzą następujące drogi publiczne: projektowane przedłużenie ul. Kościelna Droga (droga klasy zbiorczej), ul. Brzegowa i Wiślana (drogi klasy lokalnej), a także drogi klasy dojazdowej – fragment ul. Wiślanej, ul. Łużycka, ul. Krajobrazowa, projektowane przedłużenie ul. Jeziornej oraz drogi projektowane. Uzupełnienie układu stanowi publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – ul. Kamińskiego. Łączny udział terenów przeznaczonych pod tereny komunikacji wynosi 5,8% powierzchni planu.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – 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,



- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 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.

Z powodu 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 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 postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

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 (Dz. U. 2017 r. poz. 1405).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 26 lutego 2009 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 6 maja 2009 r., wpłynęło 29 wniosków, przy czym 22 wnioski dotyczyły obszaru planu etap I. W terminie rozpatrzenia (maj 2009 r.) sporządzający plan postanowił 15 wniosków uwzględnić, 3 wnioski uwzględnił częściowo, a pozostałe 4 wnioski postanowił nieuwzględnić. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 14 wniosków za uwzględnione, 7 wniosków za uwzględnione częściowo, a 1 wniosek za nieuwzględnione.

W planie uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- uwzględnienia aktywnego przeciwdziałania postępującej degradacji terenów starorzecza, w szczególności poprzez przeznaczenie najbardziej zdegradowanych fragmentów pod publiczne tereny zieleni oraz przewidzenia jego rewitalizacji;
- objęcia ochroną istniejących zadrzewień oraz rosnących wierzb
- wprowadzenia zakazu budownictwa szeregowego, bliźniaczego i wielorodzinnego;
- eliminowania z obszaru planu funkcji, które negatywnie oddziałują na środowisko oraz obniżają walory krajobrazowe;

- ustalenia rozbudowy i przebudowy linii energetycznych w formie skablowanej;
- przewidzenia oświetlenia przestrzeni publicznych;
- zakazu grodzenia nieruchomości elementami betonowymi lub pełnym murem;
- budowy ścieżki rowerowej wzdłuż wału przeciwpowodziowego.

Częściowo uwzględniony został wniosek dotyczące:

- wykluczenie intensywnej zabudowy i przeznaczenia obszaru planu na agroturystykę, obiekty sportowe, turystykę i rekreację, dopuszczając luźną zabudowę mieszkaniową;
- uwzględnienia budowy ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Brzegowej, Wiślanej;
- objęcia ochroną zachowanych zadrzewień śródpolnych;
- ustanowienia bezwzględnie zakazu usuwania zadrzewień wierzbowych i pojedynczych wierzb.

Z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami nie można było uwzględnić wniosku dotyczącego dostosowania wału przeciwpowodziowego do pełnienia funkcji rekreacyjnych.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2009 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednio do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziewięć organów, które zgłosiły swoje wnioski.

W dniu 22 grudnia 2011 r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne. Przedmiotem uchwały było dodanie opisu granic obszaru objętego planem jako uzupełnienie załącznika graficznego.

Pismem z dnia 26 września 2012 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.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 23 listopada 2012 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 24 stycznia 2012 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało sześć organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliły cztery z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Projekt planu został uzgodniony przez obydwie organy. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez 13 organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klas III Burmistrz Łomianek wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 12 kwietnia 2013 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia dla wszystkich wnioskowanych gruntów.

W dniu 18 marca 2013 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się

z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 2 kwietnia do 30 kwietnia 2013 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 19 kwietnia 2013 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 14 maja 2013 r., wpłynęło 170 uwag, przy czym 129 uwag dotyczyło obszaru planu etap I.

Wszystkie złożone uwagi były sprzeczne z postanowieniami studium, dlatego też Burmistrz postanowił pozostawić je bez rozpatrzenia ze względu na podjętą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany studium. W konsekwencji prace nad projektem planu zostały zawieszono.

Po podjęciu przez Radę Miejską Uchwały Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia studium możliwe było wznowienie prac nad projektem planu.

Powstał nowy projekt planu we współpracy wyłonionego w przetargu publicznym zespołu autorskiego firmy BDK oraz zespołu pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu.

Projekt planu wraz z prognozą oś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 16 czerwca 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało piętnaście organów - wszystkie odpowiedzi były pozytywne. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez 13 organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu konieczne było wystąpienie z drugim wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów klas III. Pismem z dnia 20 kwietnia br. Minister poinformował o niemożliwości dotrzymania terminu załatwienia sprawy, z uwagi na dużą ilość rozpatrywanych spraw oraz ich złożoność, a jednocześnie zawiadomił, że wniosek zostanie rozpatrzony do końca czerwca. Konieczność oczekiwania na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami. W dniu 14 czerwca 2017 r. Rada Miejska podjęła uchwałę Nr XXIX/341/2017 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienionej Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r., dopuszczając możliwość uchwalenia planu w etapach.

W dniu 23 czerwca 2017 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu etap I, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 30 czerwca do 21 lipca 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 6 lipca 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu etap I. W wyznaczonym terminie, do 4 sierpnia 2017 r., wpłynęły 52 uwagi złożone przez 14 podmiotów – 13 osób prywatnych oraz jedną prawną. Podmioty składały od jednej do ośmiu uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 18 uwag, w tym 16 częściowo, 31 uwag nie uwzględniać, a 4 uwagi pozostawić bez rozpatrzenia.

Najlichnieszą grupę uwag złożonych do projektu planu stanowiły uwagi odnoszące się do terenu starorzecza Wisły (i doliny Strugi Dziekanowskiej), przeznaczonego pod teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi (ZNw). Po dokonaniu wnikliwej analizy obowiązujących przepisów, postanowień Studium oraz dostępnych materiałów (m. in. mapy zasadniczej, mapy geologicznej, numerycznego modelu terenu, map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę):

1) uwzględnione zostały uwagi w zakresie:

- zmiany szerokości pasa terenu przeznaczonego na strefę ZNw (2 uwagi uwzględnione w całości, 7 uwag uwzględnionych częściowo),
- zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do Starorzecza (1 uwaga uwzględniona w części)
- zaliczenia działki do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1 uwaga uwzględniona w części),
- ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu doliny Strugi Dziekanowskiej (2 uwagi uwzględnione częściowo),
- uwzględnienia w projekcie planu prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę (1 uwaga uwzględniono w części);

2) nieuwzględnione zostały uwagi w zakresie:

- zmiany szerokości pasa terenu przeznaczonego na strefę ZNw (1 uwaga),
- zaliczenia działki do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1 uwaga),
- wyznaczenia linii brzegowej Strugi Dziekanowskiej, a następnie prawidłowego wyznaczenie przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy (5 uwag),
- sprzeciwu wobec planowanego sposobu zagospodarowania Strugi Dziekanowskiej (1 uwaga),
- sprzeciwu wobec planowania inwestycji celu publicznego w postaci terenów zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi (3 uwagi).

Ze względu na istniejące zagospodarowanie, postanowienia studium, cel sporządzenia planu, a także przyjęte zasady tworzenia ustaleń planu miejscowego na obszarze całej gminy, sporządzający plan nie uwzględnił uwag dotyczących:

- zmiany wskaźników kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (7 uwag),
- zmiany minimalnej powierzchni działki określonej w ramach szczegółowych zasad scalenia i podziału (2 uwagi),
- zmiany przeznaczenia terenu MN7 na MN/Up wraz ze zmianą współczynników zabudowy (1 uwaga),
- zmiany wysokości ogrodzeń do 1,8 m (2 uwagi),
- wpisania granicznej długości dojazdu, dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego (2 uwagi),
- dopisania do listy kolorów możliwych do stosowania na dachach koloru zielonego (1 uwaga),
- usunięcia strefy 200 m od stwierdzonych siedlisk pachnicy dębowej (1 uwaga),
- doprecyzowania pojęcia „wysokości zabudowy” (1 uwaga),
- zmian stawki procentowej renty planistycznej (1 uwaga),
- wprowadzenia pozwolenia na stosowanie wzmocnień z elementów prefabrykowanych do ogrodzeń w formie żywoplotu (1 uwaga).

Częściowo uwzględnione zostały dwie uwagi dotyczące zmiany wskaźnika minimalnej ilości miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej poprzez dopuszczenie możliwości bilansowania miejsc w garażu.

Sporządzający plan częściowo uwzględnił dwie uwagi dotyczące rozszerzenia przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej MN13. Pierwsza uwaga dotyczyła dopuszczenia realizacji na działce nr 499 usług, w szczególności polegających na wynajmie krótko lub długoterminowym oraz opiece nad osobami starszymi. Ostatecznie dla całego terenu oznaczonego symbolem MN13 została dopuszczona zabudowa pensjonatowa na działkach o powierzchni powyżej 2500 m<sup>2</sup> (zgodnie z postanowieniami Studium). Druga uwaga dotyczyła rozszerzenia przeznaczenia terenu MN13 o zabudowę zagrodową z funkcją hodowli zwierząt. Sporządzający plan postanowił wydzielić teren zabudowy zagrodowej obejmujący działki wskazane w uwadze.

Bez rozpatrzenia pozostały cztery uwagi, które nie odnosiły się do ustaleń planu lub miały zbyt ogólny charakter i nie zawierały konkretnego postulatu do rozpatrzenia.

Specyficzną grupę uwag stanowiły zasygnalizowane podczas dyskusji publicznej przez właścicieli nieruchomości ostatnio wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę. Mimo prowadzenia przez gminę bazy danych o pozwoleniach na budowę (na podstawie przesyłanych kopii decyzji ze starostwa) i stałego monitorowania projektów sporządzanych planów pod tym kątem, w wyniku ostatniej weryfikacji przeprowadzonej w trakcie rozpatrywania uwag i nanoszenia zmian do projektu planu, ujawniono kilka inwestycji będących w trakcie realizacji. Położenie działek z realizowaną zabudową, uniemożliwiło realizację jednej z zaplanowanych dróg publicznych, która została usunięta z planu.

Przygotowując projekt planu do przedstawienia Radzie Miejskiej celem uchwalenia dokonano analizy i oceny uwag zgłoszonych w ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać, spośród 129 uwag, które dotyczyły obszaru planu etap I: 47 uwag za uwzględnione, 13 uwag za uwzględnione częściowo, 14 uwag za nieuwzględnione, a 55 uwag za pozostawione bez rozpatrzenia.

W ostatecznym edycji planu uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>;
- dopuszczenia zabudowy zagrodowej i agroturystycznej na działkach o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>;
- dopuszczenia zabudowy i rozbudowy dla działek o powierzchni mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>, zabudowanych w momencie uchwalenia planu;
- dopuszczenia zabudowy w formie uzupełniającej istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich;
- zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- zmiany przeznaczenia z działek rolnych na budowlane;
- zmiany minimalnej wielkości działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- dopuszczenia zabudowy na działkach, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu;
- usunięcia ograniczenia zabudowy działek tylko jednym budynkiem o funkcji mieszkalnej;
- skreślenia zapisu dotyczącego pokrycia kosztów przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych przez inwestora;
- usunięcia zapisu o zakazie zabudowy dla działki nr 218/8;
- usunięcie oznaczenia wód powierzchniowych z terenu działki nr 502/9;
- weryfikacji utrzymania stref rolniczych w Łomiankach,
- zachowania budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego wzdłuż ul. Łużyckiej na głębokości 100 m po obu stronach;

- zaprojektowania drogi dojazdowej do działki nr 225;
- rozszerzenia możliwości zabudowy o tereny już zabudowane i objęte wcześniej wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy;
- braku zgody na ustalenia projektu planu ze względu wykluczenia zabudowy mieszkaniowej.

W ostatecznej edycji planu częściowo uwzględnione zostały uwagi dotyczące się:

- wprowadzenia zapisu dopuszczenia wytwarzania energii elektrycznej pozyskiwanej z energii słonecznej za pomocą instalacji fotowoltaicznych poprzez dopuszczenie wyłącznie mikroinstalacji fotowoltaicznych oraz małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- zmiany współczynników: maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; jedynie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na innym poziomie od proponowanego;
- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>; z uwagi na ustalenia studium nie można było uwzględnić proponowanej powierzchni działki;
- zmiany przeznaczenia działki nr 502/7 na budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług sportu i działalności turystycznej poprzez ustalenie przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- zmiany przeznaczenia działki 502/9 na teren usług sportu i rekreacji oraz zmiany współczynników zabudowy i zagospodarowania terenu; w planie uwzględniono proponowane wskaźniki: min. wielkości działki budowlanej, max. powierzchni zabudowy, max. intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy;
- zmiany przeznaczenia ul. Krajobrazowej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy lokalnej poprzez przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

Z uwagi na sprzeczność postulatów zawartych w uwagach z: ustaleniami Studium, istniejącym stanem zagospodarowania, obowiązującymi przepisami prawa, metodyką tworzenia planów miejscowych, postulatami zawartymi we wnioskach i uwagach uwzględnionych przez Burmistrza, w planie nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- zmiany zapisu min. wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i siedliskowej na 1000 m<sup>2</sup>;
- zmiany zapisu dotyczącego min. powierzchni działki budowlanej na brzmienie: „min. wielkość działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;
- uznania ul. Kamińskiego za drogę o randze drogi lokalnej.

Z uwagi na interes ogólny gminy w planie nieuwzględniona została uwaga o uchyleniu projektu planu ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium przeznaczenia działki nr 224 na teren usług oświaty i/lub usług sportu i rekreacji.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Burmistrz (...) rozpatruje uwagi dotyczące projektu planu” oraz art. 18 tejże ustawy „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”, dlatego też ostatecznie uznano za pozostawione bez rozpatrzenia uwagi, które:

- nie dotyczyły ustaleń dokonanych w planie miejscowym:
  - uwzględnienie podziałów geodezyjnych,

- uchylenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki dla obszarów objętych projektem planu,
  - opracowanie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki,
  - podanie informacji kto, kiedy i na jakiej podstawie wpisał do projektu planu minimalną powierzchnię działki na poziomie 5000 m<sup>2</sup>,
  - zarzut nieaktualności mapy zasadniczej,
  - zarzut niedomknięcia obszaru planu,
  - usunięcie z podstawy prawnej nieobowiązującego przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- miały zbyt ogólny charakter i brakowało im konkretnego postulatu do rozpatrzenia:
- brak zgody na ustalenia projektu planu,
  - nieścisłość i brak logiki projektu planu oraz uznaniowość urzędników opracowujących projekt planu niezgodnego z wolą mieszkańców,
  - uwzględnienie w projekcie planu wszystkich okoliczności, łącznie z uwzględnieniem stanu faktycznego oraz interesów osób wnioskujących,
  - projekt planu opracowany bez uwzględnienia potrzeb mieszkańców, w oderwaniu od uwarunkowań ekonomicznych i gospodarczych oraz ze zróżnicowanym uprzywilejowaniem poszczególnych obszarów,
  - nieuwzględnienie stanu faktycznego oraz istniejącej zabudowy pierzei ul. Krajobrazowej;
  - zmiana projektu planu jako niezgodnego ze stanem prawnym i faktycznym;

Jako nierozpatrzone postanowiono uznać uwagę, która w stosunku do uchwalanego planu straciła na aktualności, gdyż ustalenia, do których się odnosiła, zostały w znacznym stopniu zmodyfikowane. Uwaga ta dotyczyła korekty odwołania do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w definicji zabudowy zagrodowej.

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 wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy nie zgłoszono żadnej uwagi.

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 zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I) 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 2 października 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap I,**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 Zat. do Uchwały Nr XXXIII/378/2017		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2013.04.18	*	4 Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy siedliskowej, zagrodowej i gospodarstwa agroturystycznego - 5000m <sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m <sup>2</sup> pod zabudowę siedziskową/zagrodową dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	5 124 ob. Łomianki Dolne	6 MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nie uwzględniona	9 uwaga uwzględniona	10 uwaga nie uwzględniona	11
2	2013.04.30	*	1. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m <sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m <sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 1000m <sup>2</sup> .	223/6, 223/3, 223/4 ob. Łomianki Dolne	MN7 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	



3	2013.04.30	*	<p>1. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m<sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m<sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej: z 5000m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> dla nowo wydzielanych działek gruntu.</p>	226 ob. Łomianki Dolne	MN7 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	X	
4	2013.05.6	*	<p>1. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m<sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m<sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej: z 5000m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> dla nowo wydzielanych działek gruntu.</p>	501/1, 501/2, 501/3, 501/4, 501/5, 501/6, 501/7, 501/8 ob. Łomianki Dolne	MN11 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	X	
5	2013.05.10	*	<p>Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr ew. 502/9 na teren usług sportu i rekreacji oraz o wprowadzenie następujących zapisów:</p> <p>a) minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,10;</p> <p>c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,20;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;</p> <p>e) dach płaski lub stromy;</p> <p>f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;</p> <p>g) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, maczka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaście itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;</p> <p>h) w bilansie powierzchni zabudowy oraz w obliczeniach wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy nie uwzględnia się</p>	502/9 ob. Łomianki Dolne	MN11 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZN1 – teren zieleni w chronionym krajobrazie I – teren infrastruktury technicznej - ropociąg		X	X	uwaga uwzględniona częściowo

6	2013.05.13	*	<p>terenu pod urządzeniami sportu, w szczególności pod boiskami sportowymi pod przykryciem:</p> <p>i) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 25 m z tolerancją 10%.</p> <p>Wniosek o zmianę wskaźników dla terenu 2RM3:</p> <p>a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,1 na 0,15;</p> <p>b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy pojedynczego gospodarstwa z 0,15 na 0,2;</p> <p>c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 85% na 80%.</p> <p>Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 502/77 na przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe, z dopuszczeniem usług sportu i działalności turystycznej.</p>	217/19, 217/20, 217/21, 217/22, 217/14, 217/15, 217/16 ob. Łomianki Dolne	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
7	2013.05.13	*	<p>Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m<sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m<sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej: z 5000m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> dla nowo wydzielanych działek gruntu.</p>	502/77 ob. Łomianki Dolne	MN11 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
8	2013.05.13	*	<p>1. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m<sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m<sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej: z 5000m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> dla nowo wydzielanych działek gruntu.</p>	223/5, 223/7 ob. Łomianki Dolne	MN7 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD3 – droga publiczna klasy dojazdowej	X	X	
9	2013.05.14	*	<p>1. Wniosek o uznanie ulicy Kamińskiego w obrębie planu za drogę o randze drogi lokalnej KDL.</p> <p>2. Uwaga dotycząca § 65: w pkt. 6 jest zapis: "dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych" - wniosek o zmianę tego zapisu na "dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej pozyskiwanej z energii słonecznej za pomocą instalacji fotowoltaicznych (PV)".</p> <p>3. Uwaga dotycząca § 76 - wniosek o zmianę: - wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,1 na 0,15; -wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,15 na 0,25; -wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 85% na 80%.</p>	245/3, 245/6, 245/8, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12, 245/13, 246/4, 246/5, 246/7 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNW - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
						X	X	uwaga uwzględniona częściowo

10	2013.05.14			<p>1. Wniosek o uznanie ulicy Kamińskiego w obrębie planu za drogę o randze drogi lokalnej KDL.</p> <p>2. Uwaga dotycząca § 65. w pkt. 6 jest zapis: "dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych" - wniosek o zmianę zapisu na "dopuszcza się wytworzenie energii elektrycznej pozyskiwanej z energii słonecznej za pomocą instalacji fotowoltaicznych (PV)".</p> <p>3. Uwaga dotycząca § 76 - wniosek o zmianę:  - wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,1 na 0,15;  - wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,15 na 0,25;  - wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 85% na 80%.</p>	245/3, 245/6, 245/8, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12, 245/13, 246/4, 246/5, 246/7 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNw - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
11	2013.05.14	*		<p>1. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m<sup>2</sup> na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m<sup>2</sup> dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej: z 5000m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> dla nowo wydzielanych działek gruntu.</p>	176 ob. Łomianki Dolne	MN3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
12	2013.05.14	*		Wniosek o zmianę przeznaczenia ulicy Krajobrazowej (dz. ew. 178 i 179) z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy lokalnej (KDL)	178,179 ob. Łomianki Dolne	KDD2 – teren drogi klasy dojazdowej	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
13	2013.05.14	*		Wniosek o uchylenie całego projektu planu miejscowego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki przeznaczenia terenu działki nr 224 na teren usług oświaty i/lub usług sportu i rekreacji (UO/US)	224 ob. Łomianki Dolne	Up1 – teren zabudowy usług publicznych	X	X	
14	2013.05.14	*		Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000m <sup>2</sup> na całym terenie objętym nowym planem	149/4, 149/3 ob. Łomianki Dolne	MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
15	2013.05.14	*		Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min.	160, 170 ob. Łomianki	MN3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	uwaga uwzględniona częściowo

16	2013.05.14	*	1000m <sup>2</sup> na całym terenie objętym nowym planem	Dolne	KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej KDD7 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej					częściowo
17	2013.05.14	*	Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000m <sup>2</sup> na całym terenie objętym nowym planem	218/7, 218/6, 218/5, 218/4, 218/3 ob. Łomianki Dolne	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X	X	uwaga uwzględniona częściowo
18	2013.05.14	*	Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000m <sup>2</sup> na całym terenie objętym nowym planem	245/3, 245/6, 245/8, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12, 245/13, 246/4, 246/5, 246/7 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNW - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi			X	X	uwaga uwzględniona częściowo
19	2017.08.03	*	Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000m <sup>2</sup> na całym terenie objętym nowym planem	501/1, 501/2, 501/3, 501/4, 501/5, 501/6, 501/7, 501/8 ob. Łomianki Dolne	MN11 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X	X	uwaga uwzględniona częściowo
20	2017.08.03	*	1. Zaliczenie działki do obszaru MN11. 2. Ustalenie obszaru ZNw na działce na części stanowiącej nieużytki, zgodnie z rozgraniczeniem, wzdłuż południowo-zachodniej granicy z działkami nr 1412 i 256/1 na całej długości strugi, tak jak zostało to wytyczone względem działek sąsiadujących np. 240/2 i 214/10.	239/11 ob. Łomianki Dolne	MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNW - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi			X	X	uwaga uwzględniona częściowo
21	2017.08.03	*	1. Zaliczenie działki do obszaru MN11. 2. Ustalenie obszaru ZNw na działce wzdłuż południowo-zachodniej granicy z działkami nr 1405 i 1412. 3. Zgodnie z prawem i stanem faktycznym wyznaczenie linii brzegowej Strugi Dziekanowskiej, a następnie prawidłowe wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce oraz prawidłowe wyznaczenie przebiegu linii rozgraniczającej obszary o różnym przeznaczeniu zagospodarowania terenu.	238/15 ob. Łomianki Dolne	MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNW - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi			X	X	
				472/16 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNW - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi			X	X	

22	2017.08.03	*	<p>2. Sprzeciw wobec planowania zamierzenia inwestycyjnego (inwestycji celu publicznego) w postaci terenów zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi.</p> <p>3. Wniosek o zmianę wymiarów szerokości pasa terenu przeznaczanego na strefę ZNw (tylko i wyłącznie obszar zbiorników wodnych aż do krawędzi skarpy) oraz o nienakazywanie pogłębienia zbiorników wodnych - szczególnie w miejscach gdzie od lat woda nie występuje i takie pogłębienie spowodowałoby się de facto do budowania sztucznych zbiorników wodnych.</p> <p>4. Stanowczy sprzeciw wobec planowanym sposobom zagospodarowania Strugi Dziekanowskiej. Obszar Strugi Dziekanowskiej powinien zostać dziewiczy i niezagospodarowany.</p>	472/16 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNw - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
23	2017.08.04	*	<p>1. Zgodnie z prawem i stanem faktycznym wyznaczenie linii brzegowej Strugi Dziekanowskiej, a następnie prawidłowe wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce oraz prawidłowe wyznaczenie przebiegu linii rozgraniczającej obszary o różnym przeznaczeniu zagospodarowania terenu.</p> <p>2. Sprzeciw wobec planowania zamierzenia inwestycyjnego (inwestycji celu publicznego) w postaci terenów zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi.</p> <p>3. Wniosek o zmianę wymiarów szerokości pasa terenu przeznaczanego na strefę ZNw (tylko i wyłącznie obszar zbiorników wodnych aż do krawędzi skarpy) oraz o nienakazywanie pogłębienia zbiorników wodnych - szczególnie w miejscach gdzie od lat woda nie występuje i takie pogłębienie spowodowałoby się de facto do budowania sztucznych zbiorników wodnych.</p> <p>4. Wniosek o zmianę zapisów projektu planu dotyczących zagospodarowania Strugi Dziekanowskiej na tożsame z zapisami par. 16 ust. 1 pkt. 1, 3, 4, 5 MPZP obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części Osiedla Łomianki Pawłowo część B.</p> <p>1. Zmiana szerokości strefy ZNw do 20 m i ustalenie linii zabudowy od linii brzegu skarpy zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu par. 6 ust. 1 pkt</p>	223/8, 223/9, 223/1, 223/2, 248, 249 ob. Łomianki Dolne	MN5, MN7, MN10 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNw - teren zieleni w chronionym krajobrazie z	X	X	X	uwaga uwzględniona częściowo

<p>8.</p> <p>2. Wniesienie aktualnej linii brzegowej i ustalenie strefy ZNw w odległości 20 m od niej lub wprowadzenie dodatkowego zapisu, że linia ta może podlegać korekcie w stosunku do aktualnej linii brzegowej, czyli: zdefiniowanie granicy tego obszaru w oparciu o odległość 20 m tak jak przewidują obowiązujące przepisy.</p> <p>3. Zmiana wskaźników kształtowania zabudowy dla terenu MN12 i ustalenie ich w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. wysokość budynków 9,5 m,</li> <li>- intensywność zabudowy w przedziale 0,05-0,35,</li> <li>- zwiększenie wskaźnika zabudowy do 0,2.</li> </ul> <p>4. Zmiana par. 7 pkt 3 lit. a i ustalenie max. wysokości ogrodzeń do 1,8 m</p> <p>5. Zmiana par. 18 pkt 6 lit. b i ustalenie wskaźnika min. liczby miejsc do parkowania - jedno miejsce na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny. Ewentualnie wpisanie, że miejsca w garażu może być liczone jako miejsce do parkowania.</p> <p>6. Zmiana wskaźników kształtowania zabudowy dla terenu MN9 i ustalenie ich w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. wysokość budynków 9,5 m,</li> <li>- intensywność zabudowy w przedziale 0,05-0,35,</li> <li>- zwiększenie wskaźnika zabudowy do 0,2.</li> </ul> <p>7. Zmiana przeznaczenia terenu z MN7 na MN/Up (mieszkanowo-usługową) i ustalenie następujących zasad i wskaźników. Dla MN takich jak dla MN7 z uwzględnieniem zmian polegających na zmianie następujących wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. wysokość budynków 9,5 m,</li> <li>- intensywność zabudowy w przedziale 0,05-0,35,</li> <li>- zwiększenie wskaźnika zabudowy do 0,2.</li> </ul> <p>Natomiast dla Up ustalenie zasad i wskaźników takich jak dla Up1 z uwzględnieniem zmian polegających na zmianie następujących wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. wysokość budynków 12 m,</li> <li>- intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,9,</li> <li>- min. udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%.</li> </ul> <p>8. Wpisanie granicznej długości dojazdu (zakreślonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.</p>	<p>wodami powierzchniowymi</p> <p>KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej</p> <p>KDD3, KDD4, KDD7 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej</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> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>
				<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>

24	2017.08.04	*	Poszerzenie funkcji zabudowy na działce o usługi w szczególności usługi polegające na wynajmie krótko lub długoterminowym oraz opiece nad osobami starszymi.	499 ob. Łomianki Dolne	MN11 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X		X	uwaga uwzględniona częściowo
25	2017.08.04	*	1. Dla terenów MN3 i MN4 zmiana powierzchni działki na min. 1200 m <sup>2</sup> . 2. Doprecyzowanie pojęcia "wysokości zabudowy". Może powołać się na obowiązujące w tej materii przepisy (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania). 3. Dla terenów MN3 i MN4 zmiana max. powierzchni zabudowy do 20%. 4. Dla terenów MN3 i MN4 zmiana stawki procentowej renty planistycznej na poziom 5-10%.	169, 170 ob. Łomianki Dolne	MN3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDL - teren drogi publicznej KDD7 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	X	X		X	
26	2017.08.04	*	Zmiana zapisów projektu planu dotyczących sposobu zagospodarowania Strugi Dziekanowskiej i nienakazywanie pogłębiania zbiorników wodnych.	476/13, 476/14 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNw - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	X		X	uwaga uwzględniona częściowo
27	2017.08.04	*	1. Dla terenu MN12 zmiana powierzchni zabudowy na nie mniej niż 20% oraz intensywności zabudowy do 0,40. 2. Dla terenu MN12 zmiana minimalnej powierzchni działki na 500 m <sup>2</sup> . 3. Granica terenu ZNw przy działkach nr 242, 243, 244/1 powinna przebiegać w odległości 20 m od granicy działki, a linia zabudowy powinna być przesunięta do granicy terenu ZNw. 4. Wprowadzenie pozwolenia na stosowanie elementów prefabrykowanych sztywnych z cienkich prętów montowanych w przęsłach między słupkami oraz bezpośrednio przy ziemi z cienkich płytek betonowych o wysokości ok. 30 cm w powiązaniu z żywopłotem również w obszarze ZNw. 5. Dopisanie do listy kolorów możliwych do stosowania na dachach koloru zielonego, jak również stworzenie możliwości użycia innych kolorów.			X	X		X	
28	2017.08.04	MW Holding Sp. z o.o.	1. Dla terenu MN12 zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,20. 2. Zgodne z prawem i stanem faktycznym wyznaczenie linii brzegowej Strugi	247/24 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNw - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	X		X	
						X	X		X	

29	2017.08.04	*	<p>Dziankowski, a następnie prawidłowe wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce oraz prawidłowe wyznaczenie przebiegu linii rozgraniczającej obszary o różnym przeznaczeniu zagospodarowania terenu.</p> <p>2. Sprzeciw wobec planowania zamierzenia inwestycyjnego (inwestycji celu publicznego) w postaci terenów zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi.</p> <p>4. Zmiana szerokości pasa terenu przeznaczanego na strefę ZNw do 20 m i ustalenie linii zabudowy od linii brzegu skarpy.</p> <p>1. Zmiana szerokości strefy ZNw do 20 m i ustalenie linii zabudowy od linii brzegu skarpy zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu par. 6 ust. 1 pkt 8.</p> <p>2. Wniesienie aktualnej linii brzegowej i ustalenie strefy ZNw w odległości 20 m od niej lub wprowadzenie dodatkowego zapisu, że linia ta może podlegać korekcie w stosunku do aktualnej linii brzegowej, czyli zdefiniowanie granicy tego obszaru w oparciu o odległość 20 m tak jak przewidują obowiązujące przepisy.</p> <p>3. Zmiana wskaźników kształtowania zabudowy dla terenu MN12 i ustalenie ich w następujący sposób:  - max. wysokość budynków 9,5 m,  - intensywność zabudowy w przedziale 0,05-0,35,  - zwiększenie wskaźnika zabudowy do 0,2.</p> <p>4. Zmiana par. 7 pkt 3 lit. a i ustalenie max. wysokości ogrodzeń do 1,8 m</p> <p>5. Zmiana par. 18 pkt 6 lit. b i ustalenie wskaźnika min. liczby miejsc do parkowania - jedno miejsce na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny. Ewentualnie wpisanie, że miejsca w garażu może być liczono jako miejsce do parkowania.</p> <p>6. Wpisanie granicznej długości dojazdu (zakreślonego "słowo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.</p> <p>7. Usunięcie strefy 200 m od stwierdzonych siedlisk pachnicy dębowej.</p>	482/1, 488/1 ob. Łomianki Dolne	MN10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZNw - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	X	X	X	X	uwaga uwzględniona częściowo
30	2017.08.04	*	<p>Rozszerzenie przeznaczenia terenu MN13 o zabudowę zagrodową z funkcją hodowli zwierząt w tym koni (stajnia).</p>	506/3, 507/1, 507/6, 508/3, 508/5	RM - teren zabudowy zagrodowej	X	X	X	X	X	uwaga uwzględniona częściowo





Załącznik nr 3 do uchwały  
Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 2 października 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap I, 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 2017 r. poz. 1073), 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 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap I, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną i zielenią urządzoną parkową;
- 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 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

§ 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 2016 r. poz. 1870, 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 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystek