

UCHWAŁA NR XXXIII/379/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 2 października 2017 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II**

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 związku z Uchwałą Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, zmienioną Uchwałą Nr XXV/311/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 40,33 ha, którego granica przebiega: południowo-zachodnimi granicami działek 3/4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13/2, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 30, 31, 32/2, 713, 36, 708, 42/1, 533, 43, obręb ew. 4.0001, południowo-wschodnią granicą działki 43 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnimi granicami działek 45/3, 45/4, 45/5, 60/3, 64/5 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 64/5 i 215 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 222/1 obręb ew. 4.0001 do zachodniego narożnika działki 224/1 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 222/1 obręb ew. 4.0001, północną granicą działki 264 obręb ew. 4.0001, zachodnią granicą działki 240 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 110, 709, 692, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, obręb ew. 5.0010, wschodnią granicą działki 701 obręb ew. 5.0010, południowymi granicami działek 704, 706/2 obręb ew. 5.0010, zachodnią a następnie południową granicą działki 707 obręb ew. 5.0010, wzdłuż granicy administracyjnej Gminy z m. st. Warszawa do południowo-wschodniej granicy działki 545/11 obręb ew. 4.0001, dalej granica biegnie przedłużeniem w kierunku północno-wschodnim przez działkę 545/10 obręb ew. 4.0001 do południowo-zachodniej granicy działki 352 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnią granicą działki 352 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią i północną granicą działki 545/11, dalej północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 oraz jej przedłużeniem do północno-zachodniego wierzchołka działki 141 obręb ew. 4.0001,

południowo-zachodnią granicą działki 540/1 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 540/2 obręb ew. 4.0001 do przecięcia z południową granicą działki 133 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 do granicy z działką 1 obręb ew. 4.0001, następnie południowo-wschodnią granicą działki 1 obręb ew. 4.0001 do zachodniego wierzchołka 3/4 obręb ew. 4.0001.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) 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;
- 2) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale $25^\circ - 45^\circ$, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu wydzielony geodezyjnie, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 4) 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 w szczególności 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 zewnętrznych, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc parkingowych lub postoju wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2 , podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) nieruchomości publicznie dostępna – nieruchomości z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) 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;
- 7) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przepięrności 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 przęsła a poziomem terenu;

- 8) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 9) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 10) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 11) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 12) 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 parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 13) powierzchnia utwardzona – powierzchnia działki budowlanej 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;
- 14) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 16) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 17) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany 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;
- 18) 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;
- 19) tereny zielone w chronionym krajobrazie – tereny zielone objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zielone, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie;
- 20) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 21) 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;
- 22) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,

- d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 23) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
 - 24) 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;
 - 25) zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
 - 26) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 27) zabudowa usługowa - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
 - 28) zabudowa usług edukacji powszechnej – zabudowa przedszkoli, szkół podstawowych, szkół średnich - gdzie realizowany jest obowiązek szkolny; w szczególności nie są to przedszkola lub szkoły: muzyczne, taneczne, plastyczne, językowe, zawodowe itp.;
 - 29) zabudowa usług publicznych - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu PKOB: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami usług edukacji, 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;
 - 30) zabudowa zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkiem zbiorowego zamieszkania lub budynkiem instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, niepełnosprawnych, itp. wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 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) obiekty dziedzictwa kulturowego gminy objęte ochroną ustaleniami planu:
 - a) kapliczki, miejsca pamięci wraz ze strefą ochronną,
 - b) budynek zabytkowy nieprzebudowany,
 - c) budynek zabytkowy przebudowany;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
 - c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV,
 - d) strefa bezpieczeństwa rurociągu 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) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MZUZ - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 4) U - tereny zabudowy usługowej;
- 5) Up - teren zabudowy usług publicznych;
- 6) SK - teren zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;
- 7) ZD - teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 8) ZNZZ - tereny zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) ZRZZ - tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) WP - teren wału przeciwpowodziowego;
- 11) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) CP - teren publicznego ciągu pieszego;
- 14) KP - tereny placów publicznych;
- 15) E - urządzenia infrastruktury technicznej - energetyka.

2. W ramach ustalonego 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, dojazdów 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, małej architektury, ogrodzeń oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej;
 - b) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 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 pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy dojazdowej i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem KDL,
 - c) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych 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. Zasady sytuowania oraz wymagania dla ogrodzeń od strony publicznych: dróg, placów, ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) zakaz sytuowania 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 - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, minimalna odległość usytuowania 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.

§ 10.1. Zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na terenach oznaczonych symbolami: od **MN1** do **MN22**, **MW**, **MZUZ**, **Up**, **SK**, **ZD**, od **ZNZZ1** do **ZNZZ3**, **ZRZZ1**, **ZRZZ2**, **KDL**, od **KDD1** do **KDD18**, od **KP1** do **KP4**, **CP**, **E**.

2. Warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) na niezabudowanych nieruchomościach,
 - b) na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - c) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - b) billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,

3. Warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, dopuszcza się umieszczenie:
 - a) jednego szyldu na ogrodzeniu,
 - b) jednego szyldu na elewacji budynku w poziomie parteru,
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, dopuszcza się dla każdego podmiotu gospodarczego:
 - a) umieszczenie jednego szyldu na budynku,
 - b) umieszczenie jednego szyldu, w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy;
- 3) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
- 4) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru.

4. Postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - a) tablicy,
 - b) liter przestrzennych lub kasetonu,
 - c) neonu;

2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy lub kasetonu.

5. Gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku – łączna powierzchnia szyldów lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 2) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość nie więcej niż 0,25 m;
 - b) szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - c) 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;
- 3) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość włącznie z podporami:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN 25 oraz MW - nie więcej niż 2,5 m,
 - dla pozostałych terenów – 5m,
 - b) szerokość:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN 25 oraz MW nie więcej niż 1,2 m,
 - dla pozostałych terenów – 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej surowej (to znaczy bez powłoki malarskiej) - 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) w przypadku pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej surowej – 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) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U15**, **MZUZ** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;

- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej 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 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;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 3) 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. 6 i 7;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem 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 roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 19 ust. 4;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
 - a) zakazuje się sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu na terenach oznaczonych symbolami **ZNZZ1**, **ZNZZ2**, **ZNZZ3**, **ZRZZ1**, **ZRZZ2**,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN13** od strony terenów oznaczonych symbolami **ZNZZ1**, **ZNZZ3**, **ZRZZ1**, **ZRZZ2** nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN10**, **MN11**, **MN12**, **MN13**, **MN14**, **MN15**, **MN16**, **MN17**, **MN18**, **MN19**, **MN20**, **MN21**, **MN22**, **U15** i **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **Up**, **SK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MZUZ** – jak dla terenów zamieszkania zbiorowego;
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- e) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną obiekty, wyszczególnione w tabeli:

l.p	opis, datowanie	adres	oznaczenie
1	miejsce pamięci upamiętniające Polaków rozstrzelanych przez hitlerowców w latach 1939-1942 w postaci kamienia z czerwonego marmuru	Parkowa	R01
2	krzyż upamiętniający powódź z I poł. XX w. – metalowy na murowanym postumencie	Warszawska 66 i 68B	R02
3	Figura Jezusa Chrystusa przy przed kościołem p.w. Marceliny Darowskiej – figura z brązu na granitowym postumencie	Jana III Sobieskiego	R03
4	kapliczka z figurą Matki Boskiej z 1947 r. – murowana	11 Listopada 24	R04
5	kapliczka, murowana wraz z kopcem ziemnym, z ogrodzeniem i zielenią towarzyszącą,	róg Wałowej i 11 Listopada	R05
6	kapliczka na terenie oznaczonym MZUZ – murowana,	Kolejowa	R06
7	Willa „Poranek”, murowana, I poł. XX w.	Przechodnia 4	N01
8	Dom Stypułkowskich, drewniany, lata 30 XX w.	Parkowa 12	N02
9	Dom Sinicynów, lata 30 XX w.	Czarneckiego 10	N03
10	Dom Włodzimierza i Marii Wojtowiczów, murowany w stylu funkcjonalizmu, 1932 r.,	Czarneckiego 1	N04
11	Dom Stanisława Wojtowicza, murowany w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Parkowa 16	N05
12	Willa Billerów, murowana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Kościuszki 10	N06
13	Kamienica „Stachurka” Wasilewskich, murowana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Kościuszki 5	N07
14	Dom Świerczewskich (Willa „Wrzos”), murowany w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Poniatowskiego 4	N08
15	Willa „Borysówka”, murowana w stylu funkcjonalizmu, lata 30 XX w.	Przyłuskiego 33	N09
16	Dom Langnerów, murowany, lata 30 XX w., przebudowany	Przyłuskiego 23	Np01
17	Dom Grzegorzczków, murowany, lata 30 XX w., przebudowany	Przyłuskiego 27A	Np02
18	Willa „Kaczka” drewniana, I poł. XX w. przebudowana	Przyłuskiego 29	Np03
19	Dom Łopuskich, murowany, lata 30 XX w., przebudowany	Poniatowskiego 6,	Np04
20	Willa „Zosi Janki” Borkowskich, willa letniskowa drewniana, lata 30 XX w., przebudowana	Poniatowskiego 18	Np05

2. Dla obiektów, wyszczególnionych w tabeli na pozycjach od 1 do 6 i oznaczonych

na rysunku planu symbolami od R01 do R06 wyznacza się strefy ochrony obiektów o granicach określonych na rysunku planu oraz określa się następujące zasady ochrony obowiązujące w tych strefach:

- 1) zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektami dziedzictwa kulturowego; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakazuje się lokalizacji na i nad ziemią budowli, urządzeń i zagospodarowania terenu, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakazuje się zabezpieczenia obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

3. Dla obiektów, wyszczególnionych w tabeli na pozycjach od 7 do 15 i oznaczonych na rysunku planu symbolami od N01 do N09 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) dopuszcza się rozbudowę do wskaźników ustalonych planem, przy czym bryła budynku zabytkowego powinna wyodrębnić się z bryły budynku po rozbudowie;
- 2) w przypadku rozbudowy nakazuje się zachowanie cech architektonicznych zabytkowego budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak: bryła (wysokość i szerokości elewacji frontowej), podział i dekoracyjne elementy elewacji, kształt dachu - oryginalny kąt nachylenia połaci dachowej, przy czym dopuszcza się:
 - a) termomodernizację elewacji zabytkowego budynku,
 - b) termomodernizację dachu warstwą do 50 cm w stosunku do pierwotnego położenia połaci dachowej pod warunkiem zachowania pierwotnego kształtu dachu;
- 3) nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej i jednej elewacji bocznej zabytkowego budynku, a w przypadku narożnych działek budowlanych – w elewacjach narożnych;
- 4) nakazuje się zachowanie płaskiego dachu (stropodachu) w budynkach zrealizowanych w stylu funkcjonalizmu;

4. Dla obiektów, wyszczególnionych w tabeli na pozycjach od 16 do 20 i oznaczonych na rysunku planu symbolami od Np01 do Np05:

- 1) dopuszcza się odtworzenie pierwotnego budynku lub przebudowę polegającą na przywróceniu cech architektonicznych zabytkowego budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania;
- 2) w przypadku odtworzenia pierwotnego budynku przy ewentualnej rozbudowie, bryła budynku odtworzonego powinna wyodrębnić się z bryły budynku po rozbudowie.

5. W celu ochrony przedwojennego układu urbanistycznego „Osiedle Wrzosów”, w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych w jego granicach uwzględniono:

- 1) ochronę przedwojennej parcelacji poprzez określenie minimalnej wielkości powierzchni działki z podziału nieruchomości nie mniej niż 1000 m²;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jako dominujące przeznaczenie podstawowe;
- 3) możliwość realizacji zarówno budynków z płaskimi jak i stromymi dachami, zgodnie z pierwotnym założeniem kształtowania zabudowy osiedla.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDL** oraz symbolami od **KDD1** do **KDD18**;
- 2) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**;
- 3) place miejskie oznaczone symbolami: **KP1**, **KP2**, **KP3**, **KP4**;

2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 1-3:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu, placu, parkingu - ujednolicenie:
 - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierkach ochronnych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
 - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej;
 - 3) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
 - 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) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m,
 - c) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 4,0 m.
2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.
4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit b i c:
 - 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.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się granice zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 30 m licząc od osi linii w obie strony;
- 2) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
- 3) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 15 m licząc od osi linii w obie strony;
- 4) strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony;
 2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi z zastrzeżeniem pkt 2.
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków handlowo-usługowych, które spełniają jednocześnie następujące warunki:
 - a) dla linii 220 kV odległość budynku od osi pasa technologicznego nie mniej niż 13 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego,

- b) dla linii 400 kV odległość budynku od osi pasa technologicznego nie mniej niż 17 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i zadaszonych miejsc parkingowych (postojowych) o ile ich wysokość nie przekracza:
 - a) 3 m dla linii 110 kV,
 - b) 4 m dla linii 220 kV,
 - c) 6 m dla linii 400 kV;
 - 4) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
 - 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości:
 - a) mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 400 kV,
 - b) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 220kV,
 - c) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110kV;
 - 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.
3. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1 pkt 4:
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonymu dla terenu;
 - 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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według 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 m²;
- 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 rozgraniczających pasa drogowego 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 30° do 150° dla działek przylegających do ulicy 11 Listopada oznaczonej symbolem KDD3, na odcinku od ulicy Warszawskiej do ulicy Wałowej (KDD4).

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 **KDL** – istniejąca ulica **Warszawska**, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami miasta, a za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Brukową, położonego w sąsiedztwie południowo-zachodniego krańca obszaru planu,

- zapewnia połączenie z ulicą Kolejową, która jako droga główna ruchu przyspieszonego umożliwia dostęp z obszaru planu do sieci dróg krajowych;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD18** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
 - 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**,
 - b) place publiczne oznaczone symbolami **KP1**, **KP2**, **KP3**, **KP4**;
 - 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się 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) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonygo “ślepo”), nakazuje się realizację 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;
 - 5) dla dróg publicznych o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika;
 - 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 jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
 - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
 - dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej – 1 miejsce na 10 łóżek,
 - dla zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – 1,2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy usług publicznych – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 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 zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub mieszkalny,
 - f) dla działek budowlanych przylegających do dróg publicznych 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 systemów infrastruktury technicznej:

1) przeznaczają się:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** oraz od **KDD1** do **KDD18**,
- b) teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP**,
- c) tereny placów publicznych oznaczone symbolami **KP1**, **KP2**, **KP3**, **KP4**;

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;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki;
 - b) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i 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:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W odniesieniu do rozwoju 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) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dopuszcza się realizację wspólnego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych;
- 3) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 4) 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

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
 - b) uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- istniejąca zabudowa usługowa,
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
 - b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - w przypadku działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,

- c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul. 11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 30° - 150°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul. 11 Listopada kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się w przedziale 30° - 150°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 70° - 110°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV oraz fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
 - c) dla działek bezpośrednio przylegających do ul.11 Listopada dopuszcza się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w przedziale 70° - 110°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) dla zabytkowego budynku Willi „Zosi Janki” Borkowskich - oznaczonego na rysunku planu symbolem Np05 należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza:
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5;
 - b) dla zabytkowego budynku Willa „Borysówka” - oznaczona na rysunku planu symbolem N09 - należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1, 3;
 - c) dla zabytkowych budynków: Dom Grzegorzyczków – oznaczony na rysunku planu symbolem Np02, Willa „Kaczka” – oznaczona na rysunku planu symbolem Np03 - należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1, 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5;
 - b) dla zabytkowego budynku Dom Świerczewskich Willa „Wrzos” oznaczonego na rysunku planu symbolem N08 - należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1, 3;
 - c) dla zabytkowego budynku Dom Łopuskich – oznaczonego na rysunku planu symbolem Np04 - należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1, 4;

- d) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego miejsca pamięci oznaczonego na rysunku planu R01, gdzie należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza przy czym poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) dla zabytkowych budynków: Dom Włodzimierza i Marii Wojtowiczów – oznaczony na rysunku planu N04, Dom Stanisława Wojtowicza – oznaczony na rysunku planu N05, Willa Billerów – oznaczona na rysunku planu N06; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1, 3;
 - c) dla zabytkowego budynku Dom Langnerów – oznaczonego na rysunku planu Np01 należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1, 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5;
 - b) dla zabytkowego budynku Dom Sinicynów – oznaczonego na rysunku planu N03, należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 3,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa,
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) dla zabytkowych budynków: Willa „Poranek” – oznaczonego na rysunku planu N01, Dom Stypułkowskich – oznaczonego na rysunku planu N02, należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej,
 - w przypadku nieruchomości gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, dopuszcza się lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,

- dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55 %;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) dla zabytkowego budynku Kamienicy „Stachurka” rodziny Wasilewskich - oznaczonego na rysunku planu N07 należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 18,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 20° do 45°,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (w tym nadbudowie) dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - "Osiedle Wrzosów", dla którego obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki oznaczonej na rysunku planu R06, gdzie należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – niewielki fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2,

- b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.3.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające – lokale mieszkalne w budynku usługowym;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego: łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku stacji trafo – 4 m,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - d) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²; dla budynku stacji trafo dopuszcza się 62m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U7**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U8:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U9:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U10:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
- b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U11:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U12:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U13:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - "Osiedle Wrzosów", gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U14:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 5.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U15**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - usług edukacji powszechnej,
 - usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q,
 - usług napraw pojazdów samochodowych włączając motocykle z sekcji G,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 8 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.
 - b) fragment terenu narażony na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; należy uwzględnić przepisy §15 ust.4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25 ° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 970 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 970 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:

- zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych (kościół),
 - zabudowa zamieszkania zbiorowego (klasztory),
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu:
 - Sekcja P (PKWiU 2015) – edukacja
 - Sekcja Q (PKWiU 2015) – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - Sekcja S (PKWiU 2015) – usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - c) na cele funkcji uzupełniających można przeznaczyć łącznie nie więcej niż 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zespołu budynków) z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla kościoła – 25 m,
 - dla zabudowań klasztornych – 12 m,
 - dla pozostałych budynków – 8 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków klasztoru - dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - dla budynku kościoła – dach stromy,
 - dla pozostałych budynków – dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego figury z brązu oznaczonej na rysunku planu R03, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych– wjazd i parking w ramach części wspólnej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia utwardzona – 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%;
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - d) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNZZ3**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000,
 - d) fragment terenu położony w granicach granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej.

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZRZZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%.
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZRZZ2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia utwardzona – 10%.

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WP**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe :
 - wał przeciwpowodziowy,
 - droga eksploatacyjna,
 - b) uzupełniające:
 - ścieżki piesze i drogi rowerowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) 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,
 - b) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajdują się fragmenty pasa drogowego;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową
 - d) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki oznaczonej na rysunku planu R06; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajdują się fragmenty pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Olszynowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **11 Listopada**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki z figurą Matki Boskiej z 1947 r., oznaczonej na rysunku planu R04; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 1 i 2.
 - b) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV oraz fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej

napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wałowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Pastewna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przelotowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przelajowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Staromiejska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wólczyńska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Orzeszkowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kościuszki** (fragment pomiędzy Wólczyńską a Przyłuskiego),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przyłuskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Przyłuskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Poniatowskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kościuszki** (fragment pomiędzy Przyłuskiego a Parkową),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Czarneckiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Sobieskiego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego figury z brązu oznaczonej na rysunku planu R03, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Przechodnia**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - droga jest fragmentem przedwojennego układu urbanistycznego - “Osiedle Wrzosów”, gdzie obowiązują przepisy §13 ust. 5.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - plac publiczny z parkingiem publicznym,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
 - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 62 m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²; dla budynku stacji trafo dopuszcza się 62m²;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski o kacie nachylenia połaci do 15°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - plac publiczny z kapliczką i zielenią towarzyszącą,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo),
 - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 35 m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m², dla budynku stacji trafo dopuszcza się 35m²;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kacie nachylenia połaci do 15°,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – cały teren położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego kapliczki wraz z kopcem ziemnym, z ogrodzeniem i zielenią towarzyszącą, oznaczonej na rysunku planu R05; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 1 i 2.

§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP3**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - plac publiczny z zielenią towarzyszącą,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej - istniejąca stacja transformatorowa (trafo),
 - c) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku stacji trafo - nie więcej niż 35m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 300 m², dla budynku stacji trafo dopuszcza się 35 m²;
- 3) wymagania dla stacji trafo:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kacie nachylenia połaci do 15°.

§ 91. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP4**:

- 1) przeznaczenie terenu - plac publiczny z krzyżem,
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – cały teren położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego - krzyża upamiętniającego powódź z I poł. XX w. – oznaczonego na rysunku planu R02; należy uwzględnić ustalenia §13 ust. 1 i 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - urządzenia infrastruktury technicznej energetyka - istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo)
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku stacji – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kacie nachylenia połaci do 15°,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż nie więcej niż 35m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 13

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

§ 93. 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%.

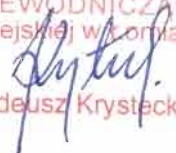
Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 94. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 95. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki

UZASADNIENIE
UCHWAŁY XXXIII/379/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 2 października 2017 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków
– etap II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXV/311/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap II i obejmuje obszar o powierzchni 40,33 ha co stanowi ok. 52% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/45/2015.

Według uzasadnienia do ww. uchwały celem sporządzenia planu było między innymi usunięcie lub zminimalizowanie konfliktów przestrzennych spowodowanych żywiołową zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 przyjęły sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu II spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zebraniu uwag i ich rozpatrzeniu przez burmistrza. Wprowadzenie zmian wynikających z uwzględnienia uwag dla etapu II planu miejscowego wymagało powtórne wyłożenie do publicznego wglądu części planu.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 40,33 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicy obrębu ewidencyjnego 4.0001 oraz w części wiejskiej gminy w granicy obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne). Granica miasta Łomianki przebiega przez wschodni fragment planu miejscowego (w rejonie ul. Pastewnej i ul. 11 Listopada), natomiast południowo-wschodnia granica planu jest jednocześnie granicą gminy z dzielnicą Bielany m. st. Warszawa.

Podobnie jak cała gmina obszar planu miejscowego znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A. Północno-zachodni fragment planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Wschodni fragment planu objęty jest ochroną jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej (powierzchnia ok. 0,02 ha) oraz Obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004 (powierzchnia ok. 0,07 ha).

Przez obszar przebiegają liniowe obiekty infrastruktury o znaczeniu ponadlokalnym w sąsiedztwie, których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Są to: pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, pas

technologiczny istniejącej napowietrznej linii wysokich napięć o napięciu 110 kV oraz strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250.

Wschodnia część obszaru planu w rejonie ulic Pastewnej i 11 Listopada narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi, w tym jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m oraz obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 4,0 m. We wschodnim fragmencie planu przy ul. Pastewnej znajduje się wał przeciwpowodziowy, dla którego w planie określono strefę 50 m, o której mowa w art. 88n ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne.

W granicach planu znajdują się obiekty, które zostały uznane za elementy dziedzictwa kulturowego gminy Łomianek. Jest to dobrze zachowany, powstały w latach 30-tych XX w układ urbanistyczny i zespół 14 budynków „Osiedla Wrzosów”, miejsce pamięci upamiętniające Polaków rozstrzelanych przez hitlerowców w latach 1939-1942 oraz 5 pomników w postaci kapliczek, krzyży lub figur.

Na potrzeby sporządzenia planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne istniejącej zabudowy oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej (zarówno w zakresie potrzeb lokalnych jak i te o znaczeniu ponadlokalnym), zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na podstawie tych danych sporządzono „*Analizę i ocenę wejściowych materiałów zastanych, w szczególności analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków*” oraz „*Założenia do wariantowania koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków*” (IGPiM-2015). Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie terenu. Na obszarze objętym planem można wyróżnić dwa rejony. Pierwszy to północny, północno-zachodni fragment planu, na którym zachowała się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od ul. Warszawskiej i przy jej skrzyżowaniach z ul. Olszynową, ul. 11 Listopada, ul. Wólczyńską i ul. Przyłuskiego rozwija się zabudowa usługowa, natomiast od ul. Łąkowej powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa. Drugi rejon obejmujący wschodni fragment planu miejscowego jest bardziej uporządkowany pod względem funkcjonalnym. Przeważa na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dwukondygnacyjna. Jego dominantę stanowi zespół klasztorny z kościołem parafialnym przy ul. Jana III Sobieskiego.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki*, zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z 13 sierpnia 2015 r., obszar opracowania jest położony w dwóch strefach funkcjonalnych nr 7 – Centralna wielofunkcyjna oraz 1 – Korytarz ekologiczny Wisły.

Dla strefy 7 Studium przewiduje:

- przeznaczenie terenu dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna, zabudowa usługowa - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne), zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publiczne;

- przeznaczenie terenu dopełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- zasady zagospodarowania:
 - w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 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.
 Dla strefy I Studium przewiduje:
- przeznaczenie dominujące: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, formy ochrony przyrody, obszary bezpośrednio zagrożone powodzią,
- 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.
- zasady zagospodarowania:
 - w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły obowiązują ograniczenia wynikające z planu zadań ochronnych;
 - w całej strefie obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefy szczególnej ochrony ekologicznej;
 - w obrębie wału przeciwpowodziowego przewiduje się modernizację i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym modernizację korpusu obwałowania, budowę drogi rowerowej oraz budowę drogi technicznej u podnóża skarpy od odpowietrznej strony wału na całej długości obwałowania w granicach administracyjnych gminy;
 - realizacja wszelkich przedsięwzięć zabronionych w granicach form ochrony przyrody, warunkowana jest uzyskaniem zgód na odstępstwa od zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody;
 - realizacja wszelkich przedsięwzięć zabronionych Prawem wodnym w granicach obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, w obrębie wałów i w strefie 50 m od podnóża wałów wymaga odpowiednich zwolnień i zgód.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także waząc potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu i zidentyfikowane tendencje zmian w użytkowaniu terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (62% powierzchni planu). Tereny zabudowy usługowej stanowią 21 % powierzchni planu.

W północno-zachodniej i zachodniej części planu tereny zabudowy tworzą mozaikę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej przy czym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje zarówno w postaci wolnostojącej jak i bliźniaczej oraz szeregowej przez co trudno wskazać dominującą postać tej zabudowy. Zabudowa usługowa przyjmuje postać obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, choć można wyróżnić kilka obiektów o większych gabarytach. Przeważa zabudowa jedno- i dwukondygnacyjna, nieliczne budynki mają więcej kondygnacji. Z kolei w południowo - wschodniej części planu zdecydowanie dominuje zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna. Na terenach położonych na północ od ul. Przyłuskiego przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza. Na obszarze wspomnianego już „Osiedla Wrzosów” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zachowała charakter rezydencjonalny to znaczy, są to wolnostojące wille na działkach o powierzchni powyżej 1000 m². Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi niespełna 0,2. Na wysokie walory krajobrazowe osiedla poza regularną parcelacją i zachowaną zabudową przedwojenną, składa się urozmaicona rzeźba terenu, zachowany starodrzew sosnowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej ogrodów przydomowych. W stosunku do terenu „Osiedla Wrzosów” przyjęto w planie politykę ochrony istniejącego zagospodarowania. Dominantami dobrze zachowanego zespołu urbanistycznego jest kościół przy ul. Jana III Sobieskiego oraz zespół klasztorny w sąsiedztwie ulicy Kolejowej/Pułkowej. Zgodnie z wnioskiem złożonym poza procedurą planistyczną oraz decyzją nr 52/2017 z 20 marca 2017r tereny pomiędzy ul. Kolejową a ul. Poniatowskiego należące do zakonu Posługujących Chorym Ojców Kamilianów zostały przeznaczone pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej. Na skrzyżowaniu ul. Poniatowskiego i ul. Kościuszki utrzymano istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na która składa się zabytkowa kamienica „Stachurka” i współczesna zbliżona gabarytowo trzypiętrowa kamienica. U zbiegu ul. 11 Listopada, ul. Parkowej i ul. Przyłuskiego nieruchomości należące Miasta i Gminy Łomianki została przeznaczona pod zabudowę usług publicznych – świetlicę osiedlową. Przy ul. Łąkowej zachowano teren rodzinnych ogrodów działkowych - wjazd i parking.

Lokalny system transportowy obszaru planu ma układ hierarchiczny i tworzą go następujące drogi publiczne: ulica Warszawska – droga klasy lokalnej; ulice: Łąkowa, Olszynowa, 11 Listopada, Jana III Sobieskiego, Wałowa, Pastewna, Przelotowa, Przechodnia, Przyłuskiego, Kościuszki, Orzeszkowej, Czarneckiego – ulice klasy dojazdowej. Wszystkie ulice są ulicami istniejącymi, część ma historyczne nazwy. Dla kilku ulic plan przewiduje regulację pasa drogowego. Poszerzeniu ulega ulica Łąkowa, która została połączona z ulicą Olszynową, której pas drogowy także został uregulowany. Ponadto poszerzeniu uległa ulica Przechodnia. Układ komunikacyjny uzupełnia publiczny ciąg pieszy oraz place publiczne: dwa przy ul. Warszawskiej, przy skrzyżowaniu ul. Wałowej z ul. 11 Listopada, na skrzyżowaniu ul. Przyłuskiego i ul. Jana III Sobieskiego. Łącznie udział terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi 11%. Dostęp z obszaru planu do pozostałych części miasta następuje za pośrednictwem ulicy Warszawskiej, Łąkowej i Brukowej, natomiast do układu ponadlokalnego (ulica Pułkowa na S7), a za jego pośrednictwem do Warszawy, dostęp jest poprzez ulicę Warszawską i Węzeł Brukowa.

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (zwanej dalej Prawem wodnym), ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w północno-wschodniej części planu w rejonie ul. Pastewnej zostały uwzględnione granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz granice Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004). Ponadto zostały wyznaczone: tereny zieleni w chronionym krajobrazie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz teren wału przeciwpowodziowego, które łącznie zajmują 1% powierzchni planu. Plan wprowadza zakaz zabudowy na tych terenach.

Mając na względzie ochronę układu „Osiedla Wrzosów” wraz przedwojennymi budynkami, w planie miejscowym objęto ochroną czternaście budynków mieszkalnych oraz sześć obiektów niekubaturowych (kapliczki, krzyże, miejsca pamięci). W granicach planu nie występują zabytki archeologiczne ani zabytki wpisane do rejestru zabytków.

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:

- przeznaczenia 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 oraz dóbr kultury współczesnej,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 788, z późn. zm.) z uwzględnieniem 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. 2016, poz. 353, z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 10 lipca 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 31 lipca 2015 r., wpłynął jeden wniosek dotyczący wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla obszaru pomiędzy ul. Przyłuskiego, ul. Sobieskiego i ul. Parkową (Dziwożony).

W dniu 9 października 2015 r. i 26 października 2016 r. zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin na złożenie wniosków do planu.

Pismem z dnia 9 października 2015 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Projekt planu powstawał we współpracy wyłonionego w przetargu publicznym zespołu autorskiego Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa oraz zespołu

pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy. Komisja obradowała 19 maja 2016 r. a na posiedzeniu członkowie komisji złożyli w sumie 15 uwag do projektu planu, głównie dotyczących przepisów ogólnych oraz dwie uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Wszystkie uwagi, które dotyczyły II etapu zostały uwzględnione.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oos został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 20 organów. 19 odpowiedzi dotyczyło planu miejscowego dla etapu II i zostały rozpatrzone. Jedna odpowiedź - od Gaz System w zakresie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, odnosiły się do planu dla etapu I i nie był rozpatrywany dla etapu II. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 20 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 26 stycznia 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Podczas dyskusji zostały złożone następujące uwagi dotyczące planu etapu II:

- zmienić przeznaczenie terenu U9 w taki sposób, aby można było zrealizować nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w wersji planu przygotowanej do uchwalenia są to tereny MN1, U1,U2;)
- zmienić przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN19 (w wersji planu przygotowanej do uchwalenia jest to teren MN17) na MN/MW;
- zrezygnować z połączenia ul. Łąkowej z ul. Olszynową wyznaczonego w projekcie planu miejscowego;
- zmniejszyć szerokość ul. Łąkowej na wysokości ogrodów działkowych;
- zmienić przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej MW1, MW2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w wersji planu przygotowanej do uchwalenia są tereny MN18, MN19)
- wprowadzić na terenach usług funkcję mieszkaniową jako przeznaczenie równorzędne (uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu, o którym mowa w Uchwale Nr V/45/2015);
- nie dopuścić do powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu, o którym mowa w Uchwale Nr V/45/2015).

W wyznaczonym terminie, od 20 stycznia 2017 r. do 24 lutego 2017r. do projektu planu etapu II, 57 podmiotów złożyło 85 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w terminie 21 dni, to jest do 17 marca 2017 r. Burmistrz nie uwzględnił, w całości lub częściowo, 57 uwag złożonych przez 45 podmiotów. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące terenów przy ul. Łąkowej i ul. Olszynowej w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na jednorodzinną wolnostojącą (4 uwagi). Dla terenów zabudowy usługowej położonych na skrzyżowaniu ul. Warszawskiej i ul. Olszynowej została uwzględniona uwaga dotycząca przeznaczenia części budynku usługowego na cele mieszkaniowe oraz zwiększenie wysokości budynku do

11 m. Zgodnie z postulatami właścicieli części nieruchomości zlokalizowanych między ul. Warszawską a ul. Łąkową przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Dla terenów przeznaczonych pierwotnie w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zmieniono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zachowano pierwotne przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla terenów położonych między ul. Poniatowskiego, ul. Kościuszki i ul. Parkowej. Dla terenów usług przy ul. Warszawskiej zmniejszono odległość linii zabudowy od ul. Warszawskiej, zwiększono udział maksymalnej powierzchni zabudowy do 50%, zmniejszono minimalną powierzchnię działki na 500m² i minimalną szerokość frontu działki do 12m. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej między ul. Warszawską, ul. Łąkową i ul. Olszynową dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i konsekwentnie zwiększono intensywność zabudowy do 1,2, zmniejszono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości z 500m² na 250 m² oraz minimalną szerokość frontu działki z 12 m na 9 m.

Burmistrz uwzględnił częściowo uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenów przeznaczonych pierwotnie pod usługi na zabudowę mieszkaniową. W złożonych uwagach nie odniesiono się do wskaźników zabudowy, które uwzględniając postanowienia studium w tym zakresie, są znacząco różne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy usługowej. Przyjęto, że uwagi dotyczyły zmiany funkcji z pozostawieniem wskaźników przewidzianych dla zabudowy usługowej dlatego uwagi zostały uwzględnione w części dotyczącej funkcji. W ten sam sposób i na tych samych zasadach zostały rozpatrzone uwagi o zmianę przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej między ul. Warszawską a ul. Łąkową zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% i zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Uwzględnienie uwag w całości, naruszyłoby postanowienia Studium. Z uwzględnieniem postanowień studium zmienione zostały wskaźniki i parametry dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Poniatowskiego, ul. Parkowej i ul. Kościuszki. Burmistrz uwzględnił częściowo uwagi dotyczące ul. Łąkowej i ul. Olszynowej w zakresie szerokości tych dróg, nie uwzględnił w odniesieniu do sprzeciwu wobec połączenia ulicy Łąkowej i Olszynowej (uwagi wpłynęły od 20 podmiotów).

Nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową bliźniaczą na terenie zabytkowego „Osiedla Wrzosów”. Wobec krajobrazu „Osiedla Wrzosów”, zgodnie ze Studium, w planie została przyjęta polityka ochrony i zachowania istniejących walorów. Na str 71 Studium – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - Studium wskazuje adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych, w tym Burakowa (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia). Ze względu na przeznaczenie działki gminnej przy ulicy Parkowej pod świetlicę osiedlową, nie mogła zostać uwzględniona uwaga dotycząca przeznaczenia pod usługi publiczne placu publicznego z parkingiem publicznym znajdującego się między ul. Przyłuskiego, ul. Warszawską i ul. Wólczyńską, czy też działki na rogu Przyłuskiego i Kościuszki.

Po terminie wyznaczonym do składania uwag w ramach pierwszego wyłożenia zostały złożone dwie uwagi do obszaru etapu II. Jedna uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu usług U15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W drugiej wnoszono o objęcie ochroną „Osiedla Wrzosów” wraz z przedwojennymi budynkami, w tym między innymi Willi „Kaczka” przy ul. Przyłuskiego 29, Willi „Poranek” przy ul. Przechodniej 4, domu Wojtowiczów przy ul. Czarnieckiego 1, domu Wasilewskich przy ul. Kościuszki 5, Willi Borówki przy ul. Przyłuskiego 33, Willi Borkowskich przy ul. Poniatowskiego 18, dom inż. Sycyna przy ul. Czarnieckiego 10, dom Grzegorzczaków przy ul. Przyłuskiego 27 A. Na

podstawie informacji zawartych w Gazecie Nasze Łomianki z 26 września 2015 r., inwentaryzacji terenowych oraz rozmów z właścicielami obiektów został opracowany wykaz zachowanych budynków „Osiedla Wrzosów”, które plan miejscowy objął ochroną.

Uchwałą Nr XXV/311/2017 Rada Miejska w Łomiankach w dniu 27 kwietnia 2017 roku zmieniła Uchwałę Nr V/45/2015 z dnia 12 marca 2015 roku stwarzając możliwość uchwalania planu w dwóch etapach. Uchwała o przyjęciu I etapu została podjęta 14 czerwca 2017 r.

W związku z uwzględnieniem wielu uwag dotyczących etapu II, w dniach od 6 czerwca 2017 r. do 30 czerwca 2017 r., projekt planu etapu II został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 22 czerwca 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Podczas dyskusji zostały złożone następujące uwagi:

- zrezygnować z połączenia ul. Łąkowej z ul. Olszynową w wariantcie zaproponowanym w projekcie planu.
- ul. Łąkową połączyć z ul. Olszynową po przez drogę wyznaczoną na terenach rodzinnych ogrodów działkowych ZD.

W terminie przewidzianym do składania uwag, do urzędu wpłynęły uwagi od 15 podmiotów z czego ponad połowa dotyczyła połączenia ulicy Łąkowej z ulicą Olszynową. Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące zwiększenia kąta nachylenia dachu do 45⁰ na terenie usług publicznych Up oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN17. Dla terenu zabudowy usługowej U5 wprowadzono jako funkcję uzupełniającą lokale mieszkalne oraz zwiększono maksymalną wysokość budynków do 11 m. Burmistrz uwzględnił częściowo uwagi w zakresie zmiany ustaleń dotyczących ochrony budynków przedwojennych (pięć postulatów złożonych przez dwa podmioty). Willa Wrzos (Dom Świerczewskich), która powstała w latach 30 XX w., a następnie była przebudowana w latach 90, została zakwalifikowana do grupy budynków zabytkowych przebudowanych. Zmieniono również ustalenia określające zasady ochrony obiektów historycznych wskazanych do ochrony. Częściowo zostały uwzględnione uwagi dotyczące parametrów ul. Łąkowej i ul. Olszynowej (7 postulatów) natomiast postulatów o nie łączenie tych ulic nie uwzględniono. Połączenie ul. Łąkowej i ul. Olszynowej oraz stworzenie alternatywy dla ulicy Warszawskiej docelowo znacznie usprawni układ transportowy Burakowa, w tym zapewni dobrą obsługę komunikacyjną pasa terenu pomiędzy Warszawska i Łąkową, gdzie istnieją jeszcze rezerwy terenów pod dość intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przewidzianą w planie dla tego obszaru. Ulica Łąkowa ma ponad 400 m długości, dlatego nie powinna być ulicą bez przelotu. Uwzględniając funkcję ulicy w lokalnym układzie komunikacyjnym niezbędna też była regulacja szerokości ulicy w liniach rozgraniczających.

W całości nie została uwzględniona uwaga dotycząca rozszerzenia przeznaczenia podstawowego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN17 o zabudowę zamieszkania zbiorowego z usługami towarzyszącymi z zakazem lokalizowania obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji podstawowej obszaru, takich jak warsztaty samochodowe, lakiernie oraz drukarnie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki dla strefy 7 nie dopuszcza się przeznaczenia wskazanego przez wnioskodawcę. Ponadto wskazany teren znajduje się w obrębie przedwojennego układu urbanistycznego "Osiedle Wrzosów", które w planie zostało objęte ochroną w zakresie parcelacji, intensywności zabudowy oraz charakteru zabudowy. W MN17 ustalono przeznaczenie podstawowe zgodne z pierwotną koncepcją ww. założenia, to znaczy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Nie zmieniono także dla terenu MN17 ustaleń w zakresie wskaźników zabudowy oraz gabarytów budynków. Zachowano 9 m maksymalną wysokość dla budynków mieszkalnych (w złożonej uwadze postulowano 12 m),

6 m dla pozostałych budynków (w złożonej uwadze domagano się 16m), utrzymano wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6 (w uwadze postulowano maksymalny wskaźnik na poziomie 2,5 raza większym, to jest 1,5). Bez zmian pozostała maksymalna powierzchnia zabudowy 30% (w złożonej uwadze 50%) i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% (w złożonej uwadze 40%). Zaproponowane przez Wnioskodawcę postulaty w zakresie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości budynków oraz intensywności zabudowy nie występują w tej części miasta, za wyjątkiem położonego peryferyjnie terenu klasztoru. Należy podkreślić, że zaproponowane wskaźniki zabudowy dla większości nieruchomości stwarzają pewne możliwości rozbudowy. Obecnie średni wskaźnik to niespełna 20% a plan ustala 30%. Wobec nieuwzględnienia uwag sprzeciwiających się połączeniu ulicy Łąkowej i Olszynowej, konsekwentnie nie zostały także uwzględnione postulaty o wyznaczenie placu do zawracania na końcu ulicy Łąkowej na działce o nr ew. 84, obręb 4.0001. ponieważ uwagi te zakładają pozostawienie ulicy Łąkowej bez przelotu.

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 (Dz. U. 20137, poz. 1405). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą 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. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy nie zgłoszono uwag.

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 południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II) 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.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II” wykazała, iż uchwalenie planu - etapu II, będzie miało wpływ na budżet Gminy Łomianki. Przewidziane wydatki związane będą z realizacją dróg dojazdowych, w tym z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi dojazdowe: ul. Przyłuskiego, ul. Kościuszki, ul. Staromiejską, ul. Łąkową, ul. Olszynową.

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/379/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2 października 2017 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 6 czerwca 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

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 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	22.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna, Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa	działka o nr ew. 75/1, 76, 78 obręb 4.0001	MN5 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza KDD1 droga pub. kl. dojazdowej – istniejąca ulica Łąkowa	uwaga uwzględniona	X	uwaga uwzględniona	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji podstawowej, złożona w i. wyłożeniu
2	21.02.2017	*	Pozostawić działkę jako budowlaną, Zamiar budowy drugiego domu [mieszkalnego]	działka o nr ew. 166 obręb 4.0001	MN5 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	uwaga uwzględniona	X		X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w i. wyłożeniu

3	22.02.2017	*	Brak zgody na przekształcenie działki budowlanej na usługową, Zamiar budowy [wydzielenia] nowej posesji mieszkaniowej	działka o nr ew. 166 obręb 4.0001	MN5 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu
4	23.02.2017	*	Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	działka o nr ew. 180 obręb 4.0001	U6 przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej, przeznaczenie uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca stacja transformatorowa (stacja trafo)	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu
5	06.02.2017	*	Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	działka o nr ew. 652 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu
6	27.01.2017	*	Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	działka o nr ew. 291 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwagi 6 i 7 dotyczą tej samej nieruchomości; uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożone w l. wyłożeniu
7	23.01.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa	działka o nr ew. 291 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu
8	23.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna, Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa	działka o nr ew. 272 obręb 4.0001	MN6 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu
9	23.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa	działka o nr ew. 285 obręb 4.0001 [podano nr 388]	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu
10	22.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa [scalenie i podział] szerokość działek < niż 20 m, powierzchnia 500 m ²	działka o nr ew. 290 obręb 4.0001	MN7 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, zasady i warunki scalania i podziału - front działki 12 m, powierzchnia 500 m ²	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, zasad i warunków scalania i podziału, złożona w l. wyłożeniu
11	23.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa [scalenie i podział] szerokość działek < niż 20 m, powierzchnia 500 m ²	działka o nr ew. 284/1, 284/3 obręb 4.0001	MN7 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, zasady i warunki scalania i podziału - front działki 12 m, powierzchnia 500 m ²	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji, złożona w l. wyłożeniu

12	21.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa [scalenie i podział] szerokość działek < niż 20 m, powierzchnia 500 m ²	działka o nr ew. 675 obręb 4.0001	MN6 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, zasady i warunki scalania i podziału - front działki 12 m, powierzchnia 500 m ²	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji i powierzchni działki powstałej w wyniku procedury scalenia i podziału, złożona w I. wyłożeniu
13	21.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa [scalenie i podział] szerokość działek < niż 20 m, powierzchnia 500 m ²	działka o nr ew. 271 obręb 4.0001	MN6 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, zasady i warunki scalania i podziału - front działki 12 m, powierzchnia 500 m ²	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji i powierzchni działki powstałej w wyniku procedury scalenia i podziału, złożona w I. wyłożeniu
14	22.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa [scalenie i podział] szerokość działek < niż 20 m, powierzchnia 500 m ²	działka o nr ew. 270 obręb 4.0001	MN6 przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa, zasady i warunki scalania i podziału - front działki 12 m, powierzchnia 500 m ²	X	X	uwaga uwzględniona częściowo w zakresie funkcji i powierzchni działki powstałej w wyniku procedury scalenia i podziału, złożona w I. wyłożeniu
15	22.02.2017	*	Sprzeciw na przekształcenie działki budowlanej na usługową.	działka o nr ew. 287/1 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	brak wskazania innej funkcji, złożona w I. wyłożeniu
16	21.02.2017	*	Sprzeciw na przekształcenie działki budowlanej na usługową.	działka o nr ew. 287/2 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	brak wskazania innej funkcji, złożona w I. wyłożeniu
17	23.02.2017	*	Sprzeciw na przekształcenie działki budowlanej na usługową.	działka o nr ew. 284/2 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	brak wskazania innej funkcji, złożona w I. wyłożeniu
18	13.02.2017	*	Przeznaczyć teren pod zabudowę usługową	działka o nr ew. 286 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwaga złożona w I. wyłożeniu
19	13.02.2017	*	Przeznaczyć teren pod zabudowę usługową	działka o nr ew. 651 obręb 4.0001	MN7 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	X	X	uwaga złożona w I. wyłożeniu
20	23.02.2017	*	Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniacza, zakazać zabudowy wielorodzinnej	działka o nr ew. 464 obręb 4.0001	MN17 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	X	X	dla terenu MN17 nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, uwaga złożona w I. wyłożeniu

21	27.02.2017	*	1. Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dach o kącie nachylenia 5° - 35°. Intensywność zabudowy w przedziale -0,1 - 1,5, maksymalna wysokość budynków - 11 m 2. Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą	dziłka o nr ew. 478 obręb 4.0001	MN18 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dach o kącie nachylenia połaci 25° - 45°. Intensywność zabudowy - 0,1 - 0,7, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1, maksymalna wysokość budynków - 9 m MN18 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	X	X	uwaga złożona w I. wyłożeniu
22	14.02.2017	*	§ 38, symbol terenu MN19/MZUJ, podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zamieszkania zbiorowego z usługami towarzyszącymi	MN17 (MN19 w proj. planu podczas I. wyłożenia)	MN17 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	X	X	uwaga złożona w I. wyłożeniu
23	29.06.2017	*	Rozszerzyć przeznaczenie podstawowe o zabudowę zamieszkania zbiorowego z usługami towarzyszącymi z zakazem lokalizowania obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji podstawowej obszaru takich jak warsztaty samochodowe, lakiernie oraz drukarnie	dziłka o nr ew. 471 obręb 4.0001	MN17, przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa	X	X	uwaga złożona w I. wyłożeniu
24	14.02.2017 29.06.2017	*	1. Zmienić maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 m. 2. Zmienić wysokość dla pozostałych budynków na 16 m. 3. Zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5. 4. Zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 50%. 5. Zmienić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 40%.		9 m 6 m 0,1-0,6, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75 30% 60%	X X X X	X X X X	uwagi złożone w I. i II. wyłożeniu
25	22.06.2017	*	Zmienić przeznaczenie terenu na MN/MW	MN17 (MN19 w proj. planu podczas I. wyłożenia)	MN17 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	X	X	uwaga złożona ustnie do protokołu podczas dyskusji publicznej w I. wyłożeniu

26	29.06.2017	*	1. Rozszerzyć przeznaczenie podstawowe o zabudowę zamieszkania zbiorowego z usługami towarzyszącymi z zakazem lokalizowania obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji podstawowej 2. Zmienić maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 m. 3. Zmienić wysokość dla pozostałych budynków na 16 m. 4. Zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5. 5. Zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 50%. 6. Zmniejszyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 40%.	działka o nr ew. 471 obręb 4.0001	MN17 przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniająca - istniejąca zabudowa usługowa	X	X	uwagi złożone w II. wyłożeniu
					9 m	X	X	
					6 m	X	X	
					0,1- 0,6, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75	X	X	
					30%	X	X	
					60%	X	X	
27	23.02.2017	*	1. Przeznaczyć teren pod usługi publiczne Up 2. Przeznaczyć teren pod usługi publiczne Up 3. Przeznaczyć teren pod usługi publiczne Up Wyznaczyć linię zabudowy w odległości ok. 1m od linii rozgraniczającej ulicy. 1. Maks. powierzchnia zabudowy – 60% 2. Min. udział procentowy pow. biologicznie czynnej – 30%	działka o nr ew.475 obręb 4.0001	MN18 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	X	X	uwagi złożone w I. wyłożeniu
28	23.02.2017	*	1. Maks. powierzchnia zabudowy – 60% 2. Min. udział procentowy pow. biologicznie czynnej – 30%	działka o nr ew.443 obręb 4.0001	U13 zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej, KDL - droga pub. kl. lokalnej – istniejąca ul. Warszawska	X	X	
	14.02.2017			działka o nr ew.352 obręb 4.0001	KP1 plac publiczny z parkingiem publicznym	X	X	
				działka o nr ew.334/1 obręb 4.0001	2m	X	X	uwaga złożona w I. wyłożeniu
				działki o nr ew.145/2, 145/3, 145/4 obręb 4.0001	MN4 40%	X	X	częściowo - zwiększono do 40%, uwaga złożona w I. wyłożeniu
					MN4 50%	X	X	
30	14.02.2017	*	1. Maks. powierzchnia zabudowy – 60% 2. Min. udział procentowy pow. biologicznie czynnej – 30%	działki o nr ew.145/2, 145/3, 145/4 obręb 4.0001	MN4 40%	X	X	częściowo - zwiększono do 40%, uwaga złożona w I. wyłożeniu
					MN4 50%	X	X	

31	22.02.2017	*	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa	działka o nr ew. 83, 75/2 obręb 4.0001	MN5 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową KDD1 droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Łąkowa	X	X	uwaga złożona w I wyłożeniu
32	22.02.2017 13.07.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Olszynowej z szerokością pasa drogowego 8 m bez połączenia z ul. Łąkową	działka o nr ew. 83, 75/2 obręb 4.0001	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I i II wyłożeniu oraz ustnie do protokołu podczas I. dyskusji
33	22.02.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Olszynowej z szerokością pasa drogowego 8 m bez połączenia z ul. Łąkową	działki o nr ew. 78, 76, 75/1 obręb 4.0001	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
34	24.02.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Olszynowej z szerokością pasa drogowego 8 m bez połączenia z ul. Łąkową	Łomianki, ul. Łąkowa 10	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
35	24.02.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Olszynowej z szerokością pasa drogowego 8 m bez połączenia z ul. Łąkową	Łomianki, ul. Łąkowa 2	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
36	24.02.2017	*	1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z szerokością pasa drogowego 8 m bez połączenia z ul. Olszynową 2. Wyznaczyć plac do zawracania na końcu Łąkowej na dz. nr 84	działka o nr ew. 125/1 obręb 4.0001 [biały]	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, błąd w oznaczeniu nieruchomości, uwaga złożona w I wyłożeniu
37	24.02.2017 13.07.2017	*	1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z szerokością pasa drogowego 10-12m m bez połączenia z ul. Olszynową 2. Wyznaczyć plac do zawracania na końcu Łąkowej na dz. nr 84	działki o nr ew. 78, 76, 75/1 obręb 4.0001	ZD - rodzinne ogrody działkowe KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwaga złożona w I wyłożeniu
38	24.02.2017 13.07.2017	*	1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z szerokością pasa drogowego 10-12m m bez połączenia z ul. Olszynową 2. Wyznaczyć plac do zawracania na końcu Łąkowej na dz. nr 84	działka o nr ew. 164 obręb 4.0001	ZD - rodzinne ogrody działkowe KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, błąd w oznaczeniu nieruchomości, uwaga złożona w I wyłożeniu

39	24.02.2017	*	<p>1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z szerokością pasa drogowego 10-12m m bez połączenia z ul. Olszynową</p> <p>2. Wyznaczyć plac do zawracania na końcu Łąkowej na dz. nr 84</p>	działka o nr ew. 684 obrub 4.0001	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p> <p>ZD - rodzinne ogrody działkowe</p> <p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa]</p>	X	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
40	24.02.2017	*	<p>1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z szerokością pasa drogowego 10-12m m bez połączenia z ul. Olszynową</p> <p>2. Wyznaczyć plac do zawracania na końcu Łąkowej na dz. nr 84</p>	Łomianki, ul. Łąkowa 10	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p> <p>ZD - rodzinne ogrody działkowe</p> <p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa]</p>	X	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
41	24.02.2017	*	<p>1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z szerokością pasa drogowego 10-12m m bez połączenia z ul. Olszynową</p> <p>2. Wyznaczyć plac do zawracania na końcu Łąkowej na dz. nr 84</p>	przy ul. Łąkowa 2	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p> <p>ZD - rodzinne ogrody działkowe</p> <p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa]</p>	X	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
42	24.02.2017	*	Sprzeciw dla planu budowy obwodnicy ulicami Łąkowa i Olszynowa.	działki nr ew. 45/14, 74, 51/12, 51/13, 51/14 obrub 4.0001, 04749 działka z obręb 5.0010	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p>	X	X	X	z wyjątkiem działki nr 74, pozostałe działki poza granicami planu, uwaga złożona w I wyłożeniu
43	24.02.2017	*	Sprzeciw dla planu budowy obwodnicy ulicami Łąkowa i Olszynowa.	działki nr ew. 45/14, 74, 51/12, 51/13, 51/14 obrub 4.0001, 04749 działka z obręb 5.0010	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p>	X	X	X	z wyjątkiem działki nr 74, pozostałe działki poza granicami planu, uwaga złożona w I wyłożeniu
44	24.02.2017	*	Sprzeciw dla planu budowy obwodnicy ulicami Łąkowa i Olszynowa.	działki nr ew. 45/14, 74, 51/12, 51/13, 51/14 obrub 4.0001, 04749 działka z obręb 5.0010	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p>	X	X	X	z wyjątkiem działki nr 74, pozostałe działki poza granicami planu, uwaga złożona w I wyłożeniu
45	24.02.2017	*	Sprzeciw dla planu budowy obwodnicy ulicami Łąkowa i Olszynowa.	działki nr ew. 45/14, 74, 51/12, 51/13, 51/14 obrub 4.0001, 04749 działka z obręb 5.0010	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p>	X	X	X	z wyjątkiem działki nr 74, pozostałe działki poza granicami planu, uwaga złożona w I wyłożeniu
46	22.02.2017	*	Nie poszerzać ulicy Olszynowej i nie łączyć jej z ulicą Łąkowa.	działka nr ew. 160 obrub 4.0001	<p>KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m</p> <p>KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m</p>	X	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu

47	22.02.2017	*	Nie poszerzać ulicy Olszynowej i nie łączyć jej z ulicą Łąkową.	działka nr ew. 161 obręb 4.0001	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
48	20.02.2017	*	Nie poszerzać ulicy Olszynowej i nie łączyć jej z ulicą Łąkową.	działka nr ew. 169 obręb 4.0001	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
49	23.02.2017	*	Nie poszerzać ulicy Olszynowej i nie łączyć jej z ulicą Łąkową.	działka nr ew. 164, 164/16, 164/17 obręb 4.0001	KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I i II wyłożeniu
50	14.02.2017	*	Nie poszerzać ulicy Olszynowej i nie łączyć jej z ulicą Łąkową.		KDD1 - droga pub. kl. dojazdowej [Łąkowa] szer. 7 - 12 m KDD2 - droga pub. kl. dojazdowej [Olszynowa] szer. 8,5 - 10 m	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I wyłożeniu
51	23.02.2017 13.07.2017	*	1. Utrzymać istniejący przebieg ul. Olszynowej w jej dotychczasowej szerokości (6-8 m) bez połączenia z ul. Łąkową. 2. Dopuszczyć realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego. 3. Równomiernie poszerzyć ul. Olszynową do 8 m.	działka o nr ew. 158 obręb 4.0001	KDD2 o szerokości 8,5 - 10 m.	X	X	uwzględniono częściowo w zakresie szerokości drogi, uwaga złożona w I i II wyłożeniu
52	13.07.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z parametrami określonym w projekcie planu bez połączenia z ul. Olszynową.	działki o nr ew. 85/37, 164/12, 164/15 obręb 4.0001	KDD1 o szerokości 7-12 m, połączona z KDD2	X	X	uwaga uwzględniona częściowo - pozostawienie ustalonego w projekcie planu przebiegu i parametrów drogi, uwaga złożona w II wyłożeniu
53	13.07.2017	*	1. Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z parametrami określonym w projekcie planu (8-10 m) bez połączenia z ul. Olszynową. 2. Na działce o nr ew. 84 wyznaczyć plac do zawracania.	działka o nr ew. 84 obręb 4.0001	KDD1 o szerokości 7-12 m, połączona z KDD2	X	X	uwaga złożona w II wyłożeniu
54	14.07.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z parametrami określonym w projekcie planu bez połączenia z ul. Olszynową.	działka o nr ew. 110/5 obręb 4.0001	ZD - rodzinne ogrody działkowe (wjazd i parking w ramach części wspólnej)	X	X	uwaga złożona w II wyłożeniu
55	14.07.2017	*	Pozostawić istniejący przebieg ul. Łąkowej z parametrami określonym w projekcie planu bez połączenia z ul. Olszynową.	działka o nr ew. 110/5 obręb 4.0001	KDD1 o szerokości 7-12 m, połączona z KDD2	X	X	uwaga złożona w II wyłożeniu

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXXIII/379/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2 października 2017 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II 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 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II obejmują:

- 1) realizację robót budowlanych obejmujących drogi gminne, place publiczne, infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

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