

UCHWAŁA XXXIV/406/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 26 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębach ewidencyjnych 0023 i 0022 obejmujący obszar o powierzchni 62,8 ha, którego granica przebiega następująco: od północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 1/16 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działkami nr ew. 1/16, 498/1, 498/2, obręb ew. 4.0022, dalej granicą administracyjną Gminy z m. st. Warszawa do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr 536/1, obręb ew. 4.0023, dalej południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 534, obręb ew. 4.0023 do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działki 519/3, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 519/3, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 503/3, obręb ew. 4.0023, do granicy z działką nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, w kierunku południowo-zachodnim, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/3, 503/2, 503/1, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 503/1, obręb ew. 4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/4, 473/1, 473/4 obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 66, obręb ew. 4.0023 i działkę nr ew. 497 obręb ew. 4.0022, do południowo-zachodniej granicy działki 331/8 obręb ew. 4.0022, dalej w kierunku północno-zachodnim, północno-wschodnią granicą działki 497 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północnej granicy działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przez działkę nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 292/2, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 292/2, 592, 291/1, 290, 288, 287 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią

granicą działki nr ew. 533, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 533, 286, 285, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 235/1, 235/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, w kierunku wschodnim do południowo-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 141 obręb ew. 4.0022, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 141, 140/1, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 140/1, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, do jej północno-wschodniego wierzchołka.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - jeżeli z 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 naświetla, 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 od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 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 nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², 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) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) **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 przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęśła a poziomem terenu;
- 7) **ogrodzenie trwale związane z gruntem** - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywoplotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
 - 8) **ogrodzenie w formie żywoplotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
 - 9) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
 - 10) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
 - 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone 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;
 - 12) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 13) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 14) **przeznaczenie terenu** - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 15) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
 - 16) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 17) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
 - 18) **uchwała** – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 19) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
 - 20) **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;
- 21) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 22) **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 najwyżej położonego punktu obiektu;
- 23) **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;
- 24) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi- wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

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

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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
 - a) granica stref ochrony pomników przyrody,
 - b) obszary istniejących zadrzewień wskazane do ochrony,
 - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - d) obiekty dziedzictwa kulturowego:
 - kapliczki wraz ze strefą ochrony,
 - budynki;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,

- b) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
- c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
- d) strefa 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

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

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNZL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntami leśnymi;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZD – teren rodzinnego ogrodu działkowego;
- 5) ZL – lasy;
- 6) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 12) E – teren infrastruktury technicznej – energetyka.

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

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U11**, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługową, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, 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 oraz sąsiednia działka budowlana znajduje się na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę usługową (tereny oznaczone symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11**),
 - 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) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem:
 - ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem podstawowym:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 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 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U12**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U12**:
 - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - na niezabudowanych nieruchomościach,
 - na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe o standardowych gabarytach:
 - billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 18 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
 - billboard 36 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
 - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - neonu,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
 - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
 - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m,

– szerokość nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (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) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – 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;
- 5) dla terenów oznaczonych **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12** 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. surowców mineralnych), 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 szeregowej lub bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) 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;
- 2) ze względu na położenie fragmentu obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według przepisów § 19 pkt 4;
- 3) ze względu na położenie całego 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;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 lit. a i b nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstąpienie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
 - 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 6) w celu ochrony unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego rejonu skarpy doliny Wisły w przepisach szczegółowych dla terenów uwzględniono:
 - a) ochronę zachowanego drzewostanu parków majątku Raj, Karlinek i Quint, w tym zachowanie szpalerów wzdłuż ulicy Jodłowej i Wąskiej,
 - b) ochronę zachowanych elementów kompozycji urbanistycznej,
 - c) ochronę ukształtowania terenu;
 - 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami od **MN1** do **MN18**, od **MN20** do **MN23**, **MNZL** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN19**, **U1**, **U2**, **U3**, **U4**, **U5**, **U6**, **U7**, **U8**, **U10**, **U12** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 1459-A - willę murowaną (z działką i zielenią), zlokalizowaną przy ul. Dolnej 27.

2. W celu ochrony stanowisk archeologicznych nr ewid. 55-65/6,12 i 54-65/64, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy:

- 1) kapliczka murowana z figurką Matki Boskiej z 1934 r., zlokalizowana na rogu ulic Granicznej i Długiej, oznaczona na rysunku planu symbolem R01;
- 2) kapliczka murowana, zlokalizowana na rogu ulic Dolnej i Brukowej, oznaczona na rysunku planu symbolem R02;
- 3) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Dolnej 10, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;
- 4) budynek mieszkalny, drewniany, zlokalizowany przy ul. Jodłowej 2, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 5) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Żwirowej 13, oznaczony na rysunku planu symbolem N03.

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

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektami dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia obiektów; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektami chronionymi, które przestonia widok na obiekty z przestrzeni publicznie dostępnej;

- 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz zabezpieczenia obiektów przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 3-5 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego polegającą na dobudowaniu od strony elewacji ogrodowej lub elewacji bocznych nowej bryły do budynku zabytkowego przy czym bryła budynku zabytkowego powinna wyodrębnić się z bryły budynku po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
- 3) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej zabytkowego budynku; przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu (układ i nachylenie połaci dachowych) oraz odtworzyć pierwotny wygląd dachu co oznacza zastosowanie materiałów pierwotnie użytych do budowy lub ich współczesnych odpowiedników;
- 5) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne – teren oznaczony symbolem KDZ oraz tereny oznaczone symbolami od KDD1 do KDD16;
- 2) publiczne ciągi piesze – tereny oznaczone symbolami od KP1 do KP3.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenu jednej ulicy lub ciągu nakazuje się stosować:
 - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
 - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) jednolity typ: oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
 - d) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 2) na terenach tworzących przestrzeń publiczną zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
 - 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
 - 3) pomniki przyrody:
 - a) dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - b) aleja lip drobnolistnych - *Tilia cordata* - (45 sztuk).
2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ustala się strefy ochrony pomników przyrody, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się:

- 1) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 60 m, licząc po 30 m od osi linii w obie strony;
- 2) granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 12 m, licząc po 6 m od osi rurociągu w obie strony;
- 3) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m, licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony;
- 4) granice strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z wyjątkiem budynków handlowo-usługowych, które dopuszcza się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi pasa technologicznego, z zastrzeżeniem, że pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą znajdować się poza granicami pasa technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o wysokości przekraczającej 6 m;
- 3) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 4) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.

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

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

4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 3:

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

5. W strefie 12 m od lasu lub gruntów leśnych z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,

- b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 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 rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 70° do 110° dla działek przylegających do:
 - ulicy Dolnej – droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD1**,
 - ulicy Długiej - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD12**.

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 **KDGP** - jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Wiślaną (poza granicami planu) oraz węzła z ulicą Brukową (KDZ);
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** (ul. Brukowa) – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z większą częścią gminy oraz gminami sąsiednimi, w tym z siedzibą stolicy powiatu;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD16**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od **KDW1** do **KDW5**, które umożliwiają dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) ciągi piesze oznaczone symbolami od **KP1** do **KP3**, które umożliwiają dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego to jest, bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 7) 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 w tym na działkach leśnych (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN23** i **MNZL**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,

- dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U12**) – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca;
- c) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- e) 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,
- f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDD1** do **KDD16**, oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP1, KP2, KP3**;
- 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 poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, 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 z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;

- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku 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 planu;
- 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu stanowi dawny park podworski i skarpa doliny Wisły:
 - a) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 241/2 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 4, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**;
 - b) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m;
 - c) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ochronę zachowanego starodrzewia dębowego.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego: dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 8,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren dawnego parku podworskiego położonego w rejonie skarpy doliny Wisły:
 - a) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m;
 - b) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ochronę zachowanego starodrzewia dębowego, lipowego i grabowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i grupowa (istniejąca);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy strome,
 - zakaz różnicowania formy i kolorystyki dachów w ramach zespołów zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren dawnego parku osady Karlinek; zgodnie z przepisami §12 pkt 6, na rysunku planu oznaczono obszar istniejących zadrzewień wskazanych do ochrony - szpalery wzdłuż ulicy Jodłowej i ulicy Wąskiej;
 - b) nakazuje się utrzymanie zadrzewień, o których mowa w lit. a, co oznacza ochronę istniejących drzew a w przypadku konieczności wycięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku lub drzewostanem dębowym charakterystycznym dla krajobrazu Dąbrowy Leśnej,,
 - c) zakaz zmiany stosunków wodnych, w szczególności realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) ze względu na ochronę zadrzewień, o których mowa w lit. a, obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości wyłącznie z ulicy **Osikowej**, drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD3**.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego: dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej

- zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 3 lit. b**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
 - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 272/3 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 5, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 3 lit. b**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

§ 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 rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem z zastrzeżeniem, że 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 garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami §12 pkt 6, na rysunku planu wskazano obszar zadrzewień istotnych dla kształtowania krajobrazu skarpy doliny Wisły gdzie nakazuje się utrzymanie zadrzewień, co oznacza ochronę istniejących drzew a w przypadku konieczności wycięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku lub drzewostanem dębowym charakterystycznym dla krajobrazu Dąbrowy Leśnej,
 - b) ochrona skarpy doliny Wisły poprzez zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) ochrona skarpy doliny Wisły poprzez zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.
- b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody alei lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 3 lit. b**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - b) na terenie znajduje się zabytek, opisany w § 13 ust. 1, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa 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 garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 32%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 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 garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - c) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 33%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach z gruntami leśnymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome lub dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² – w przypadku wydzielania działki bez gruntów leśnych,
 - b) 2500 m² - w przypadku wydzielania działki z gruntami leśnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) na gruntach leśnych należy zachować drzewostan i leśny charakter runa;
- b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,

b) uzupełniające:

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- lokale mieszkalne w budynkach usługowych,

c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:

- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego z wyłączeniem garaży i komunikacji;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych - dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 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 zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
- b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- c) na terenie znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, o którym mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 3 lit. a**, dla którego ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
- d) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 140/5 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 3, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,

b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu :
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 2, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 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,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 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 zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła; przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy; przy rozbudowie istniejących budynków z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - rodzinny ogród działkowy w rozumieniu przepisów dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem altan działkowych i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,15,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - 80% powierzchni działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych,
 - 60% powierzchni terenu ogólnego w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 4) szczególne warunki 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 jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – **ul. Kolejowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Brukowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Dolna**,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 4**,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - d) na terenie znajduje się zabytek, opisany w § 13 ust. 1, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Osikowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Aleja Lip**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się pomnik przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 3 lit. b**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej, istniejąca ulica **Wąska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. b, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Borzobohatego**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Śliska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Wyboista**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Równa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Długa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4;
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Graniczna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica do obsługi ruchu lokalnego ulicy **Kolejowej** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy łączący ulice Szeroką i Asfaltową,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość - 1,5 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - projektowana droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - projektowana droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - istniejąca droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna - istniejąca ulica **Asfaltowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 4,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

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

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – energetyka (stacja transformatorowa);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 4,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

Rozdział 13

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

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

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 88. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 89. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystek

UZASADNIENIE
UCHWAŁY XXXIV/406/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 26 października 2017 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXV/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap II i obejmuje obszar o powierzchni 62,8 ha co stanowi ok. 31,7% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/40/2015.

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

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

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

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

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

procedur oraz przeprowadzenia dodatkowych wyjaśnień dla pozostałych terenów skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 62,8 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicach dwóch obrębów ewidencyjnych – 4.0022, 4.0023. Podobnie jak cała gmina znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a ponadto fragment obszaru znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Na uwagę zasługuje cenny drzewostan znajdujący się w granicach planu oraz bezpośrednio graniczący z obszarem opracowania. Część drzew została uznana za pomniki przyrody i objęto je ochroną na podstawie rozporządzenia Nr 21 wojewody mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego. Są to oznaczone na rysunku planu: lipy drobnolistne, *Tilia cordata*, (45 sztuk) tworzące aleję i zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Aleja Lip oraz dąb szypułkowy, *Quercus robur*, zlokalizowany na prywatnej nieruchomości przy ul. Dolnej.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Należy zaznaczyć, iż na tle pozostałych obszarów gminy obszar opracowania ze względu na położenie w znacznej części na wysoczyźnie względem doliny Wisły, jest obszarem gdzie nie występuje zagrożenie powodziowe.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie terenu oraz chęć zachowania walorów przyrodniczych obszaru. Zachodnia i południowa część osiedla Dąbrowy Leśnej ma charakterystyczny układ parcelacji dla miasta ogrodu. Ponadto urozmaicona rzeźba terenu, występowanie zarówno zwartych kompleksów zadrzewień jak i pojedynczych cennych drzew, stanowi ogromną wartość przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru. Zabudowa występująca na osiedlu Dąbrowa Leśna posiada w głównej mierze charakter zabudowy willowej – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej powierzchni zabudowy, działki o niskiej intensywności zabudowy (pomimo znacznej powierzchni zabudowy) oraz z wysokim procentowym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Wzdłuż ulicy Kolejowej, stanowiącej drogę serwisową drogi krajowej S7, wykształcił się pas zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych).

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

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

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.3: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m²/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%) w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/40%).

Zasady zagospodarowania:

- 1) usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych).
- 2) ochrona istniejącego układu urbanistycznego Dąbrowy Leśnej, wzorowanego na idei miast-ogrodów poprzez:
 - uwzględnienie ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie właściwej ekspozycji zabytków,
 - eksponowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym skarpy doliny Wisły na terenie Dąbrowy,
 - ochronę rzeźby terenu (skarpy doliny Wisły, wzniesienie wydymowe)
 - adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia),
 - dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do istniejących, charakterystycznych dla danego miejsca, w szczególności architektury budynków i formy ogrodzeń,
 - zapewnienie wysokiego standardu przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, terenów zieleni,
 - ograniczenia w rozmieszczaniu tablic i urządzeń reklamowych,
 - utrzymywanie leśnego charakteru działek.

Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w postaci wolnostojącej oraz mniej liczne tereny gdzie możliwa jest realizacja zarówno zabudowy wolnostojącej jak i w układzie bliźniaczym. Dla jednego terenu (MN3) jako przeznaczenie podstawowe zadekretowano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową i grupową. Zachodnią część terenu zajmuje istniejąca zabudowa o takiej postaci, dla części wschodniej wydano decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającej pozwolenia budowę zespołu 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Decyzja Nr 1101/2017 została wydana 2 sierpnia i jest ostateczna. Dla terenów MN2, MN5, MN7, MN18 jako przeznaczenie uzupełniające ustalono istniejącą zabudowę usługową z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy tego typu. Tereny zabudowy usługowej zajmują około 7,9 ha i zlokalizowane są głównie w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Kolejowej i ul. Brukowej. Przeznaczeniem podstawowym dla tych terenów są usługi nieuciążliwe. Niemalą część obszaru planu (9,5 ha) stanowi układ komunikacyjny. Na uwagę zasługują tereny zieleni – lasy i ogrody działkowe, zajmujące 3,7 ha. Przy ul. Ludowej róg ul. Brukowej ze względu na istniejące grunty leśne teren (obejmujący jedną nieruchomość) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która może być realizowana na określonych liniach zabudowy fragmentach nieruchomości. Pozostała część nieruchomości pozostanie gruntami leśnymi bez prawa zabudowy. Plan określił strefę o szerokości 12 m od lasu jako strefę, gdzie występują ograniczenia dla sytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, określone w przepisach odrębnych.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekty dziedzictwa kulturowego gminy, na które składają się dwie grupy obiektów - kapliczki oraz budynki. Oznaczono położenie kapliczek i wokół nich wyznaczono strefy ochrony. Kapliczki zlokalizowane są: na rogu ulic Granicznej i Długiej (kapliczka murowana z figurką Matki Boskiej) oraz na rogu ulic Dolnej i

Brukowej (kapliczka murowana). Ponadto ochroną objęto trzy budynki zlokalizowane przy: ul. Dolnej 10 – murowany budynek mieszkalny, ul. Jodłowej 2 – drewniany budynek mieszkalny, ul. Żwirowej 13 – murowany budynek mieszkalny.

W planie etap II zachowano historyczny układ komunikacyjny obszaru. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, że obecny stan jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Konieczna jest jedynie modernizacja pasów drogowych poszczególnych dróg publicznych we wschodniej części obszaru opracowania. Zabudowa tej części obszaru planu ma inny rodowód niż południowo-zachodnia. Rozwinęła się na terenie gruntów rolnych, głównie gospodarstw ogrodniczych ze szklarniami. Po znaczącym spadku opłacalności szklarniowej produkcji, który nastąpił wraz ze zmianami ustrojowymi na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, tereny te zaczęły się intensywnie urbanizować na zasadach zbliżonych do tych, które stanęły u podstaw powstania osiedla zwanego Dziekanów Bajkowy. Na tych terenach układ drogowy jest ułomny, co przejawia się deficytem ulic o przebiegu wschód-zachód a liczne, blisko siebie położone drogi o przebiegu północ-południe mają szerokość co najwyżej 5 m. Mając na uwadze historyczny rodowód „miasta ogrodu” oraz relatywnie niewielki ruch samochodowy we wszystkich częściach osiedla a zwłaszcza tam gdzie zachowała się historyczna parcelacja, plan dopuszcza aby drogi o szerokości poniżej 8 m były realizowane jako ciągi pieszo-jezdne z zielenią towarzyszącą w pasie drogowym.

Obszar planu znajduje się w całości poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonych na mapach zagrożeń i ryzyka powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, wariantowaniu została poddana koncepcja usprawnienia układu drogowego, co jednak ostatecznie nie wpłynęło istotnie na wariant ostateczny, który w zakresie przebiegu pokrywa się w znacznej mierze ze stanem istniejącym. Alternatywne przebiegi dróg rozpatrywano w odniesieniu do kwartału zabudowy ograniczonego ulicami: Dolna, Wąska, Borzobohatego i Długa. Był to jeden z powodów etapowania prac nad sporządzeniem planu oraz dwukrotnego wykładania projektu planu do publicznego wglądu. Rozwiązania ostatecznie przyjęte w planie stanowią wypadkową rozpatrywanych wariantów.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 r. poz. 1405).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 29 maja 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 29 czerwca 2015 r., wpłynęło 20 wniosków. Aż 14 wniosków od osób fizycznych dotyczyło obszaru planu etapu II. W terminie rozpatrzenia (lipiec 2015 r.) sporządzający plan postanowił 11 wniosków uwzględnić częściowo, a pozostałe 2 wnioski postanowił nieuwzględnić. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 12 wniosków za uwzględnione częściowo, a 2 wnioski za nieuwzględnione.

Częściowo uwzględniony został wniosek dotyczące:

- braku zgody na poszerzenie i przekształcenie ul. Asfaltowej w drogę jednokierunkową;
- nadania statusu drogi wewnętrznej (osiedlowej) ul. Asfaltowej przy zachowaniu jej szerokości (5 m),
- przeznaczenia działek zlokalizowanych przy ul. Kolejowej pod zabudowę usługową, handlową, mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną wraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (dojścia, dojazdy, tarasy, lokalizacja śmietnika, zieleni zorganizowana, mała architektura itp.);
- przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową przy jednoczesnym ustaleniu linii zabudowy na 6 m na terenie całej działki oraz usunięcia istniejącego terenu zieleni parkowej.

Z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami nie można było uwzględnić wniosków dotyczących:

- określenia min. wielkości działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na 400 m² i minimalną szerokość frontu działki na 16 m,
- zmiany przeznaczenia działek leśnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.

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

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

Projekt planu powstawał we współpracy wyłonionego w przetargu publicznym zespołu autorskiego firmy BROL Systemy Przestrzenne 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 ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 17 grudnia 2015r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

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

W związku z występowaniem w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów leśnych Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Większa część decyzji dotyczyła gruntów leśnych położonych w granicach obszarów kolejnych etapów planu. W granicach etapu II położone są cztery działki na których występują grunty leśne. Trzy z nich (o nr ew. 517, 518 i fragment 533/3), ze względu na politykę przyjęta w Studium UiKZP nie były przedmiotem wniosku i zostały w planie zadekretowane jako las. Czwarta działka (o nr ew. 515), gdzie grunty leśne zajmują 1549 m² i stanowią ok. 50% powierzchni nieruchomości, była uwzględniona we wniosku ale grunty leśne nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na inne cele. Z tego powodu, nieruchomość wydzielono liniami rozgraniczającymi jako odrębny teren o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntami leśnymi. Na rysunku planu na części nieruchomości gdzie ani las ani grunty leśne nie występują, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określono obszar sytuowania budynków, w ramach którego zaznaczono strefę 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

W dniach od 20 marca do 10 kwietnia 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 23 marca 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Podczas dyskusji zostały złożone uwagi jednak żadna nie dotyczyła obszaru planu etap II.

W wyznaczonym terminie, do 28 kwietnia 2017 r., do projektu planu wpłynęło 248 uwag, przy czym 107 uwag dotyczyło obszaru etapu II. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 45 uwag, w tym 33 częściowo, 52 uwag nie uwzględniać, a 10 uwag pozostawić bez rozpatrzenia. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 34 uwag za uwzględnione, 13 uwag za uwzględnione częściowo, 44 uwagi za nieuwzględnione, a 16 uwag za pozostawione bez rozpatrzenia.

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

1) uwzględnione zostały uwagi w zakresie:

- ustalenia bezwzględnej ochrony alei dębowej w ul. Partyzantów oraz alei lipowej w ul. Alei Lip,
- objęcia ochroną kapliczek zlokalizowanych przy ulicach publicznych,
- dla terenu U1 dopisanie zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego,
- zmiany przebiegu linii zabudowy od strony ul. Asfaltowej i ul. Dolnej,
- zmiana przeznaczenia drogi publicznej na wewnętrzną,
- zmiany szerokości ul. Wyboistej na wysokości działki 418/3,
- ustalenia szerokości ul. Borzobohatego na poziomie 6 m,
- zmiany przebiegu linii rozgraniczającej drogi KDD19 na wysokości działek 511/2, 511/1, 511/3, 509/3, 509/4, 510,
- zmiany kąta nachylenia połaci dachowych,
- zmiany maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych dla terenu MN23,
- zwiększenia wysokości dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,
- zmiany współczynników zabudowy i zagospodarowania dla terenu MN9 (maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych),
- zmiany intensywności zabudowy dla zabudowy szeregowej,
- zmiany minimalnej powierzchni działki dla zabudowy szeregowej na 250 m²,
- usunięcia dla działki 259/1 zapisu „obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z ulicy Osikowej lub za pośrednictwem istniejącego zjazdu na zakręcie ulicy Jodłowej”,
- doprecyzowania zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej dla terenu MN4 poprzez wpisanie, że dotyczy on wyłącznie działek 259/2, 259/3, gdyż tylko tam występuje starodrzew dębowy i grabowy,
- zgodności ustaleń §17 z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- doprowadzenia do zgodności rysunku planu z ustaleniami w tekście uchwały,
- uwzględnienie w projekcie planu istniejącej zabudowy,
- utrzymania dotychczasowych parametrów dla zabudowy;

2) nieuwzględnione zostały uwagi w zakresie:

- przeznaczenia terenu MN22 pod ogrody działkowe,
- braku informacji o wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i ekspresowej, placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
- zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz szerokości frontu wydzielanych działek,

- wyznaczenia w granicach terenu MN4 linii zabudowy w odległości 6 m od ul. Wąskiej,
- zmiany odległości linii zabudowy od ul. Jodłowej w granicach terenu MN3,
- zmiany współczynników zabudowy i zagospodarowania dla terenów MN4, MN9 i MN15 (intensywność, powierzchnia zabudowy, procentowy udział powierzchni biologicznej,
- zmiana kąta nachylenia połaci dachowych dla terenu MN16,
- zmiany definicji dachu stromego,
- wpisanie definicji „istniejącej działki budowlanej”,
- dodania zapisu dopuszczającego realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne,
- ustalenia maksymalnej długości dojazdu, dla którego wymagane jest wydzielenia planu do zawracania,
- ustalenia obsługi komunikacyjnej dla terenu MN4 od ul. Jodłowej i ul. Wąskiej,
- usunięcia drogi KDW2 i przeznaczenia całek działki 316/1 pod zabudowę mieszkaniową,
- wyznaczenia przebiegu dróg KDW1 i KWD2 zgodnie z obowiązującym mpzp „Borzobohatego”,
- sprzeciwu wobec wyznaczeniu terenu U9 i U10,
- zbyt szczegółowo precyzowania dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych.

W ostatecznej edycji planu częściowo uwzględnione zostały uwagi dotyczące się:

- objęcia ochroną budynków zlokalizowanych pod następującymi adresami: Akacyjowa 18, Dolna 29 (w rejestrze zabytków), Grzybowa 5, Jodłowa 2 (pozostałości dawnego Karlinka wraz z zabudową gospodarczą), Narciarska 9, Łyżwiarska 4, Piaskowa 4, Pionierów 22, 34, 38 (rejestrze zabytków), Słoneczna 3, 4, 9, Sportowa 13, Wesoła 6, Dolna 12, 17, Młocińska 5, Narciarska 6, Pionierów 27, Sosnowa 16, Sportowa 13, Żwirowa 13;
- zmiany przebiegu linii zabudowy wzdłuż ul. Wąskiej;
- zmniejszenia szerokości dróg KDD7 i KDW4 na 6-6,5 m na odcinku od ul. Dolnej do działek 511/2 i 338;
- zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu (max. powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych).

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

- nie dotyczyły ustaleń dokonanych w planie miejscowym:
 - brak analizy skutków finansowych uchwalenia projektu planu,
 - brak analizy stopnia zgodności przewidywanych projektem planu rozwiązań z ustaleniami Studium,
 - brak zgodności projektu planu z ustaleniami Studium,
 - brak odniesienia się do stopnia zgodności projektu planu z podstawą jego opracowania – prognozą oddziaływania na środowisk,
 - wniosek o powtórne wyłożenie projektu planu;
- miały zbyt ogólny charakter i brakowało im konkretnego postulatu do rozpatrzenia:
 - informacja, że droga KDD19 jest prywatną drogą wewnętrzną,
 - niezrozumiały zakaz malowania blachy cynkowej,
 - zbyt wąski zakres barw elewacji,

- zbyt niska wysokość dla ogrodzeń od strony dróg publicznych,
- projekt planu nie precyzuje stanu działek budowlanych istniejących przed wprowadzeniem projektu planu, które mają mniejsze powierzchnie.

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

Po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXV/342/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. oraz wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, projekt planu obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, został w dnia od 18 lipca do 7 sierpnia 2017 r. wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 20 lipca 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 22 sierpnia 2017 r., do projektu planu wpłynęło 35 uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 8 uwag, w tym 2 częściowo, 23 uwagi nie uwzględniać, a 4 uwagi pozostawić bez rozpatrzenia.

Uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- ustalenia parametrów minimalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z realizowaną decyzją pozwolenia na budowę, wydaną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 526/08 z dnia 5.03.2008 r. i nr 629/2007 z dnia 20.11.2007 r.;
- ustalenia dla terenu MN8 maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%, a minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%;
- wyznaczenie ul. Borzobohatego szerokości 6 m na całej długości;
- odstąpienia od przeznaczenia pod ul. Wyboistą fragmentów działek nr 416/1 i 417/1;
- zmiany przebiegu linii rozgraniczającej oraz linii nieprzekraczalnej zabudowy na wysokości działek nr ew. 511/1, 511/3, 510 z zachowaniem postanowień czynnego pozwolenia na budowę;
- zachowania istniejącego i funkcjonującego układu obsługi komunikacyjnej.

Częściowo uwzględniona została uwaga w zakresie likwidacji planowanej drogi dojazdowej na działce nr 300. Dokonano zmiany przeznaczenia działki z drogi publicznej klasy dojazdowej na drogę wewnętrzną z jednoczesną zmianą szerokości do 8 m.

Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 140/5 pod zabudowę mieszkaniową z lokalami mieszkalnymi została uwzględniona częściowo poprzez ustalenie dla terenu U1 przeznaczenia uzupełniającego w postaci lokali mieszkalnych.

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

- likwidacji obszaru istniejących zadrzewień wskazanych do ochrony;
- przeznaczenia ul. Asfaltowej pod drogę publiczną klasy dojazdowej;
- połączenia dróg KDD7 i KDD8 w linii prostej pod warunkiem ustalenia szerokości na 6,5 m na całej długości przebiegu;
- poszerzenia ciągu ulic KDD7 i KDD8 do min. 7 m;
- wykreślenia odcinka drogi przebiegającej przez działkę 316/1 i przeznaczenia całej działki pod teren MN12;
- poszerzenia ul. Borzobohatego do szerokości 6 m po obu stronach ulicy w równych częściach;

- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie ul. Wąskiej;
- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 4 m od ul. Dolnej;
- wyznaczenia wjazdu na działkę 259/2 od ul. Wąskiej;
- nie uznawania za zabytek budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 140/5;
- dodania definicji istniejącej działki budowlanej;
- ustalenia minimalnej szerokości dojazdu na poziomie 6 m bez względu na ilość obsługiwanych działek lub do 10 działek;
- ustalenia maksymalnej długości dojazdu, dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego;
- odrzucenia projektu w jego obecnej wersji, w granicach działek 259/2 i 259/3;
- ustalenia dla terenu MN9 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości na poziomie 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej oraz 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- dopuszczenia dla terenu MN14 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na działkach o powierzchni poniżej 1000 m²;
- dopuszczenia dachów płaskich na terenie MN15.

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

- wskazanie nazwisk autorów oraz treści uwag i wniosków, które zostały złożone w sprawie zagospodarowania kwartału MN14 (pierwsza edycja planu) i MN4 (druga edycja planu),
- podjęcie przez Radę Miejską w Łomiankach w dniu 14 czerwca 2017 r. uchwały nr V/41/2015 powodowało konieczność powtórzenia procedury planistycznej,
- brak podstaw do uchwalenia projektu planu.

Jako nierozpatrzone postanowiono uznać uwagę, która miała zbyt ogólny charakter i brakowało w niej konkretnego postulatu do rozpatrzenia. W uwadze tej sugerowano, że projekt planu wprowadza zapisy odmienne od tych znajdujących się w Studium w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w szczególności powierzchni działki i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap 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.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach
Tadeusz Krystek
Tadeusz Krystek

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XXXIV/406/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zal. do Uchwały Nr XXXIV/406/2017		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	8	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	31.03.2017	*	1. Zwiększenie wysokości dla budynków mieszkalnych do 10 m dla terenu MN26. 2. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% dla terenu MN26. 3. Ustalenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% dla terenu MN26.	574, 575/1 ob. 0022	MN15 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X		uwaga uwzględniona częściowo
2	25.04.2017	*	1. Wniosek o zmianę definicji dach stromy zgodnie z zapisem - "jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-35°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak nasłoneczniki i lukarny dopuszcza się inne spadki". 2. Zmiana dla terenu MN27 wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych z 8,5 na 10m.		§ 3 pkt 2 dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak nasłoneczniki i lukarny dopuszcza się inne spadki.		X		X		uwaga uwzględniona częściowo

3	26.04.2017	*		3. Zmiana dla terenu MN27 minimalnego kąta nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-35°. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wąskiej z 16,0m na 6,0m od granicy działki.	307/12 ob. 0022	MN9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo
4	27.04.2017	*		1. Wpisanie w §3 definicji istniejącej działki budowlanej zgodnie z treścią "istniejąca działka budowlana to działka która powstała przed wejściem w życie niniejszego planu". 2. Wpisanie w rozdziale 3 „Zasady ochrony o kształtowania ladu przestrzennego” następującego zapisu: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka". 3. Wniosek o wpisanie maksymalnej długości dojazdu (zakończonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.	304, 305 ob. 0022	MN9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo
5	27.04.2017	*		4. Wniosek o zmianę parametrów dla terenu MN19 - intensywności zabudowy w przedziale - 0,05-06 w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8. 5. Wniosek o zmianę parametru dla terenu MN19 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy jednorodzinnej 800m² oraz 600m² dla zabudowy bliźniaczej. 1. Ustalenie linii zabudowy dla obszaru MN19 od linii rozgraniczającej ulicy Wąskiej w odległości 6m.	305, 306 ob. 0022	MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo

			<p>2. Wpisanie w §3 definicji istniejącej działki budowlanej zgodnie z treścią "istniejąca działka budowlana to działka która powstała przed wejściem w życie niniejszego planu".</p> <p>3. Wpisanie w rozdziale 3 „Zasady ochrony o kształtowania ladu przestrzennego” następującego zapisu: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka".</p> <p>4. Wniosek o wpisanie maksymalnej długości dojazdu (zakończonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielanie placu manewrowego.</p>						
				<p>§ 18 pkt. 5 lit. b "dla nieprzełobowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom i rowniczności do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m"</p>					
			<p>5. Wniosek o zmianę parametru dla terenu MN19 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy jednorodzinnej 800m² oraz 600m² dla zabudowy bliźniaczej.</p>						
6	27.04.2017	*	<p>1. Ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od ul. Wąskiej (jak w kwartale MN16, MN17).</p> <p>2. Ustalić w § 17 ust 1 pkt 2 lit. a minimalną szerokość frontu działki 20m, dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy szeregowej 7m (podobnie jak w kwartale MN13).</p> <p>3. Ustalić w § 33 pkt 2 lit. c intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej 0,4; dla zabudowy szeregowej 0,8; zabudowy grupowej 0,7.</p> <p>4. Ustalić w § 33 pkt 1 lit. b powierzchnię zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 500m².</p>	259/3 ob. 0022					
				MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					
									Uwaga uwzględniona częściowo

7	27.04.2017	*	5. Ustalić w §33 pkt 2 lit. e minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 50%, dla zabudowy szeregowej i grupowej 60%. 6. Ustalić w §33 pkt 3 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy szeregowej - 250m ² , dla zabudowy grupowej 300m ² , dla zabudowy wolnostojącej - 500m ² .	259/2 ob. 0022	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	X	X		X
8	27.04.2017	*	Połączenie dwóch terenów oznaczonych MN21, MN23 w jeden.	316/1 ob. 0022	MN8, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW2 – droga wewnętrzna		X	X	X	X	
9	27.04.2017	*	Wniosek o wykreślenie z projektu planu odcinka drogi KDD17 przebiegającego w poprzek działki nr ew. 316/1.	316/1 ob. 0022	MN8, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW2 – droga wewnętrzna		X	X	X	X	
10	27.04.2017	*	1. Sprzeciw wobec wyznaczenia terenu U12 na działce przy ul. Dolnej - niezgodne z idea ochrony chronienia siedlisk zamieszkania ludności poprzez lokalizowanie usług w strefach przemysłowo-usługowych lokalizowanych wzdłuż ulic.		U9 – teren zabudowy usługowej		X	X	X	X	

Uwaga
uwzględniona
częściowo

11	27.04.2017	*		2. Sprzeciw wobec wyznaczenia terenu U13 przy ul. Ludowej.			U10 – teren zabudowy usługowej	X	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo
				Należy objąć ochroną, poprzez uwzględnienie w gminnej ewidencji zabytków, budynku położone w następujących adresach: Akacja 18, Dolna 29 (w rejestrze zabytków), Grzybowa 5, Jodłowa 2 (pozostałości d. Karlinka wraz z zabudową gospodarczą), Narcziarska 9, Łyżwiarska 4, Piaskowa 4, Pionierów 22, 34, 38 (rejestrze zabytków), Słoneczna 3, 4, 9, Sportowa 13, Wesola 6, Dolna 12, 17, Młocińska 5, Narcziarska 6, Pionierów 27, Sosnowa 16, Sportowa 13, Żwirowa 13.			§ 13 ust. 3 pkt. 3-5 "Objemuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy: 3) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Dolnej 10, oznaczony na rysunku planu symbolem N01; 4) budynek mieszkalny, drewniany, zlokalizowany przy ul. Jodłowej 2, oznaczony na rysunku planu symbolem N02; 5) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Żwirowej 13, oznaczony na rysunku planu symbolem N03."	X	X	X	
12	28.04.2017	*		1. Wyznaczyć planowaną drogę KDD17 zgodnie z poprzednim Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego "Borzechatego" zatwierdzony uchwałą rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXXVIII/224/2005 z dnia 15 lipca 2004. Poprzednie oznaczenie 4KDd. 2. Zmienić wielkość nowo wydziałanych działek na obszarze MN22 z proponowanych 800 na 600 m.	300, 313, 315/18, 316/1 ob. 0022		MN7, MN8, MN10, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW1, KDW2 – drogi wewnętrzne	X	X	X	
13	28.04.2017	*		Ustalenie linii zabudowy od ulicy Jodłowej podobnie jak po drugiej stronie czyli 4 m.	259/1 ob. 0022		MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	
14	28.04.2017	*		1. Wniosek o zmianę w §33 parametru maksymalnej wysokości budynków do 10m 2. Wniosek o zmianę w §33 minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej dla zabudowy szeregowej 50%. 3. Wniosek o zachowanie linii zabudowy od strony ul. Jodłowej w obecnym kształcie, który uwzględni ochronę cennego drzewostanu. Odległość 24 m od ul. Jodłowej odbiega od stanu istniejącego i ogranicza zabudowę nieruchomości.	259/1 ob. 0022		MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo
15	28.04.2017	*		1. Wniosek o zmianę w §72 kąta nachylenia dachu od 20° do 45°.	497 ob. 0022		MN23 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo

														częściowo
16	28.04.2017	*		<p>2. Wniosek o zmianę w §72, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej do 55%.</p> <p>3. Wniosek o zmianę w §72, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku zabudowy bliźniaczej do 280 m².</p> <p>1. Wniosek o zmianę w §72 kąta nachylenia dachu od 20° do 45°.</p> <p>2. Wniosek o zmianę w §72, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej do 55%.</p> <p>3. Wniosek o zmianę w §72, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku zabudowy bliźniaczej do 320 m².</p> <p>4. Wniosek o zmianę w §72 parametru intensywności zabudowy do 0,9.</p>	484/1, 484/2, 184/3, 484/4 ob. 0022	MN23 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X			X		X
17	28.04.2017	*		<p>1. Wniosek o zmianę ustaleń dla terenu MN25 zawartych w § 44 pkt 2 zgodnie z decyzją pozwolenie na budowę nr 526/08 z dnia 05.03.2008 wydanego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 629/2007 z późniejszymi zmianami.</p> <p>2. Zmiana w §44 pkt. 3 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału na 800m² oraz uzupełnienie o zapis: "na działkach o powierzchni poniżej 1000m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą".</p>	511/1, 511/2, 511/3 509/1 509/2, 509/3, 509/4 ob. 0022	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW4 – droga wewnętrzna			X			X		X
18	28.04.2017	*		<p>Wniosek o zmianę parametrów minimalnej powierzchni działek na terenach MN: dla zabudowy bliźniaczej 500m², zabudowa szeregowa 250m², dla zabudowy wolnostojącej 1000m².</p>		MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X			X		X
19	28.04.2017	*		<p>Zmienić szerokość drogi KDD19 z 6-9m na 6-6,5m na odcinku od ul. Dolnej do działek 511/2, 338.</p>	511/1, 511/2, 511/3 509/1 509/2, 509/3, 509/4 ob. 0022	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW4 – droga wewnętrzna			X			X		X
20	28.04.2017	*		<p>1. Brak informacji o wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i ekspresowej, ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych.</p>		§ 7 pkt. 3 lit. b „maksymalne wysokości pozostających obiektów budowlanych: 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości			X			X		X

25	21.08.2017	*	<p>2. Poszerzenie ul. Barzobohatego do szerokości 6 m po obu stronach ulicy w równych częściach.</p> <p>3. Przeznaczenie całej działki pod teren MN12.</p>	305, 306 ob. 0022	<p>1. Ustalenie linii zabudowy dla obszaru MN9 od wschodniej linii rozgraniczającej ul. Wąskiej szerokości 6 m.</p> <p>2. Wpisanie w § 3 definicji istniejącej działki budowlanej w treści: "istniejąca działka budowlana to działka, która powstała w przed wejściem w życie niniejszego planu", a także wpisanie w Rozdziale 3 treści: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka".</p> <p>3. Ustalenie minimalnej szerokości dojazdu na poziomie 6 m bez względu na ilość obsługiwanych działek lub do 10 działek.</p>	<p>jednorodzinnej KDD6 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDW2 – teren drogi wewnętrznej</p> <p>MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	X	X	X	X
26	21.08.2017	*	<p>5. Dla obszaru MN9 w § 28 ust. 3 wpisać: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej oraz 600 m² dla zabudowy bliźniaczej".</p> <p>1. Wpisanie w § 3 definicji istniejącej działki budowlanej w treści: "istniejąca działka</p>	304, 305 ob. 0022	<p>§ 18 pkt. 5 lit. a "szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m"</p> <p>§ 18 pkt. 5 lit. b "dla nieprzebiegowego dojazdu (zakreślonego "ślepo") dla którego wymagalne jest wydzielanie placu manewrowego"</p> <p>5. Dla obszaru MN9 w § 28 ust. 3 wpisać: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej oraz 600 m² dla zabudowy bliźniaczej".</p> <p>1. Wpisanie w § 3 definicji istniejącej działki budowlanej w treści: "istniejąca działka</p>	<p>§ 18 pkt. 5 lit. a "szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m"</p> <p>§ 18 pkt. 5 lit. b "dla nieprzebiegowego dojazdu (zakreślonego "ślepo") dla którego wymagalne jest wydzielanie placu manewrowego"</p> <p>5. Dla obszaru MN9 w § 28 ust. 3 wpisać: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej oraz 600 m² dla zabudowy bliźniaczej".</p> <p>1. Wpisanie w § 3 definicji istniejącej działki budowlanej w treści: "istniejąca działka</p>	X	X	X	X

30	22.08.2017	*	realizowaną decyzją pozwolenia na budowę, wydaną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 526/08 z dnia 5.03.2008 r. i nr 629/2007 z dnia 20.11.2007 r. 2. Uzupelnienie § 33 pkt 3 o zapis: "na działkach o powierzchni poniżej 1000 m2 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą". 1. Propozycja połączenia KDD10 z KDD11 w linii prostej, jednakże pod warunkiem ustalenia szerokości tak utworzonej ulicy na 6.5 m (na całym jej przebiegu). 2. Ciąg ulic KDD10 i KDW1 powinien mieć szerokość większą niż 7 m.	509/4 ob. 0022							X	X	X
			KDD7, KDD8 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDW4 - teren drogi wewnętrznej								X	X	X

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Krakowie
Andrzej
Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXXIV/406/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – 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), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) przy czym:

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki