

**UCHWAŁA NR XLV/526/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 16 października 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe” – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/47/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe”, zmienioną uchwałą Nr XXXIX/454/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe” – etap I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 193,2 ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, którego granica przebiega: zachodnimi granicami działek nr ew. 367/7, 367/8, 224, obręb ew. 143205\_5.0008 (Kielpin), poprzez działkę nr ew. 224 w kierunku wschodnim a następnie zachodnimi granicami działek nr ew. 479/, 479/2, 480, 274/2, 274/1, 275/13, 275/14, 275/16, 275/17, obręb ew. 143205\_5.0008 (Kielpin), zachodnimi granicami działek nr ew. 1, 12, 27, 2/28, 12/29, 67, 66, 68, 69, 94, 95, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), następnie granicą z gminą Izabelin w kierunku południowo-wschodnim do punktu przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 262/10, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), następnie po tym przedłużeniu i dalej w kierunku północno-wschodnim północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 262/10, 262/6, 262/3, 262/1, 261, 260, 238/2, 238/1, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), następnie północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 238/1, 239, 240, 241/1, 241/2, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa) i następnie na przedłużeniu do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 263 obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), następnie w kierunku południowo-zachodnim południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 263, 262/9, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa) i następnie na przedłużeniu do granicy z gminą Izabelin, następnie w kierunku południowo-wschodnim granicą z gminą Izabelin, następnie północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 125/10, 125/7, 314/3, 124/3, 123/3, 94/3, obręb ew. 143205\_4.0023, granicą Miasta Łomianki w kierunku północno-zachodnim do granicy działki nr ew. 7/7, obręb ew. 143205\_4.0021, następnie zachodnimi granicami działek nr ew. 14, 13, obręb ew. 143205\_4.0021, północno-wschodnią granicą działki 7/9 i jej przedłużeniem w kierunku północno-wschodnim przez działkę nr ew. 7/7, następnie północno-wschodnią granicą działki nr ew. 3/1, obręb ew. 143205\_4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 37 i 35, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), północno-zachodnią granicą działki nr ew. 35, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), północno-zachodnią granicą działki nr ew. 2/2, obręb ew. 143205\_4.0021, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 2/1, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 26, obręb ew. 143205\_5.0002 (Dąbrowa), południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki nr ew. 367/19, obręb ew. 143205\_5.0008 (Kielpin), północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 367/16, 367/13, 367/7, 367/10, 367/7 obręb ew. 143205\_5.0008 (Kielpin).

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) billboard – tablica reklamowa o następujących standardowych gabarytach:
  - a) powierzchnia  $9 \text{ m}^2$ , format  $3,54 \times 2,47$  metra – zwany dalej „billboardem  $9 \text{ m}^2$ ”;
  - b) powierzchnia  $12 \text{ m}^2$ , format  $5,04 \times 2,38$  metra lub  $4 \times 3$  metra – zwany dalej „billboardem  $12 \text{ m}^2$ ”;
  - c) powierzchnia  $18 \text{ m}^2$ , format  $6 \times 3$  metry – zwany dalej „billboardem  $18 \text{ m}^2$ ”;
- 3) dach płaski – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż  $12^\circ$ , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od  $25^\circ$  do  $45^\circ$ , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 5) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 6) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż  $1,5 \text{ m}$ , docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do  $15 \text{ cm}$ , werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5 \text{ m}^2$ , podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 9) ogrodzenie elektryczne – ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne lub tereny zieleni przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 10) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
  - a) żywopłot,
  - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż  $70\%$  bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż  $70\%$  z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu;

- 11) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 12) ogrodzenie trwale związane z gruntem – ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 13) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 14) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 15) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności urządzeń budowlanych, w tym parkingów, miejsc do parkowania dla samochodów, terenów z ustanowioną służebnością przejścia lub przejazdu jak również ogrodów na tarasach lub na dachach w przypadku gdy warstwa substratu glebowego jest mniejsza niż 50 cm;
- 17) powierzchnia utwardzona – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki budowlanej zajęta przez obiekty i urządzenia budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 18) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 19) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 20) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 21) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 22) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 23) 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;
- 24) tereny zieleni w chronionym krajobrazie – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni, położone w Kampinoskim Parku Narodowym lub Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi,

- niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz innymi budowlami których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę;
- 25) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 26) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format szyldów musi być zunifikowany;
- 27) usługi – usługi w rozumieniu PKWiU 2015 oraz rzemiosło w podziale na:
- a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
  - b) Sekcja F – budownictwo,
  - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - l) Sekcja P – edukacja,
  - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
  - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 28) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 29) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 30) 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;
- 31) zabudowa pensjonatowa – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej jest to budynek lub zespół budynków, spełniających wymagania pensjonatu w rozumieniu ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 32) zabudowa usługowa – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
  - 5) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokich napięć o napięciu 110 kV;
  - 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
  - 7) granice obszarów objętych ochroną:
    - a) granica strefy ochrony pomnika przyrody,
    - b) obszary istniejących zadrzewień wskazane do ochrony,
    - c) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 8) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
    - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV,
    - b) 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 w planie**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 5) ZL – lasy;
- 6) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 7) KDS – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 8) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

## **Rozdział 3**

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

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych i budowli:
  - a) 1,0 m – dla budowli ziemnych i hydrotechnicznych,
  - b) 1,6 m – dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
  - c) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich napięć,
  - e) 6 m – dla pozostałych budowli z wyłączeniem obiektów i budowli zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **KDS** i **KDL**.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linią zabudowy 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:
  - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu,
  - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest prawidłowo względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się:
  - a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
  - b) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
  - c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;
- 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 i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przezierniej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %, za wyjątkiem działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL2**, dla których dla ogrodzeń od strony terenu **KDL2** dopuszcza się 50%,
  - b) dla pozostałych terenów – 50%, za wyjątkiem działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenów dróg oznaczonych symbolami **KDL2**, **KDL3**, **KDS1**, dla których dla ogrodzeń od strony terenów **KDL2**, **KDL3**, **KDS1** dopuszcza się 25%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
  - a) dla trenerów oznaczonych symbolami:
    - ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12 – zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
    - MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, US1, US2, US3, US4, US5, KDS1, KDS2, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11 – zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5:
    - 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,
    - minimalna odległość pomiędzy billboardami nie może być mniejsza niż 50 m;
- 2) postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
  - a) dopuszcza się wyłącznie billboardy 9 m<sup>2</sup>, billboardy 12 m<sup>2</sup>, billboardy 18 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość łącznie z podporami – 6 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 nie więcej niż dwóch urządzeń grupujących 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,
    - 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 6 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, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej – zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018), z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu rozpoczynających się od liter U, US dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą:



- a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- b) obiektów istniejących;
- 3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 19 ust.6 i 7;
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem:
  - a) z zastrzeżeniem lit. c nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, zwłaszcza parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
  - c) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w lit. b dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami,
  - d) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych z uwzględnieniem przepisów § 19 pkt 4;
- 5) w ramach czynnej ochrony środowiska przyrodniczego:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12** w przypadku grodzenia działek zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN2, MN3, MN4, MN8, MN9, MN10, US1, US2, US3, US4, US5, U5** od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu rozpoczynających się od liter **ZN** (tereny zieleni w chronionym krajobrazie), **ZL** (lasy), **WS** (tereny wód powierzchniowych) wprowadza się wymagania dla ogrodzeń zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) w celu ochrony unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego wysoczyzny urozmaiconej wzniesieniami wydmowymi w przepisach szczegółowych dla terenów uwzględniono:
  - a) ochronę zachowanego drzewostanu,
  - b) ochronę ukształtowania terenu;
- 7) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 8) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
  - a) od **MN2** do **MN10** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) od **US1** do **US5** oraz **ZN5, ZN6, ZN8, ZN10** – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) **MN1, U1, U2, U3** – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/15, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

## Rozdział 6

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

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11**;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2**.

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

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

## **Rozdział 7**

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

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 3) granicę obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001;
- 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej;
- 6) pomnik przyrody.

2. Obszar planu znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

3. Obszar planu poza fragmentem położonym w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

4. Ustala się strefę ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 pkt 1-5, 2 i 3 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz 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 elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi linii w obie strony;
- 2) granice strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

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

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

## **Rozdział 9**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
  - a) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, chyba, że z przepisów szczegółowych dla terenu wynika inaczej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## **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 symbolami **KDS1** i **KDS2** (droga krajowa nr 7) jest drogą klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem ul. Konopnickiej oznaczonej symbolem **KDL1**, projektowanych dróg lokalnych oznaczonych symbolem **KDL2** i **KDL3** i planowanego węzła Kiełpin zlokalizowanego w północno-wschodnim rejonie obszaru objętego planem;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDL1** do **KDL3** – są istniejącymi i projektowanymi drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności i służą do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD11** – są istniejącymi i projektowanymi drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
  - a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1**, **KPJ2**, które umożliwiają dojazd do nieruchomości z istniejącą zabudową,
  - b) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**, która umożliwia obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego **MN1**;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 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 – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinny,
- dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
- dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – 2 miejsca,
- c) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a i b powyżej, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
- d) 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,
- e) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- f) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

## **Rozdział 11**

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

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11** oraz tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2**;
- 2) dopuszczają 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) dla terenów MN1, U1, U2, U3, położonych w aglomeracji, ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) dla pozostałych terenów położonych poza aglomeracją:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - b) w przypadku budowy sieci gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

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

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji;
- 3) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, wody opadowe i roztopowe można odprowadzać bezpośrednio do ziemi lub do zbiorników retencyjnych;

4) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

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

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

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 2) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
  - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
  - b) do wytwarzania 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), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,

- dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach aglomeracji, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 1,
  - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
  - c) fragment terenu położony 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,
  - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD1 nie może być mniejsza niż 6 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie mniej niż 35° i nie więcej niż 145°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem WS1, w przypadku groźby zniszczenia nieruchomości, od strony terenu WS1:
    - odległość ogrodzenia od linii rozgraniczającej terenu WS1 nie mniej niż 5 m,
    - zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem, przy czym zakaz nie dotyczy żywopłotów,
  - d) na obszarze pomiędzy granicą terenu oznaczonego symbolem WS1 a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się ochronę, a tam gdzie została zniszczona, odtworzenie

naturalnej rzeźby doliny cieku terenu oznaczonego WS1, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/- 0,25 m,

- e) zgodnie z przepisami § 12 pkt 6, na rysunku planu wskazano obszary zadrzewień istotne dla kształtowania krajobrazu gdzie nakazuje się utrzymanie zadrzewień, co oznacza ochronę istniejących drzew wraz z podszytem i runem, a usuwanie pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD2 nie mniej niż 65° i nie więcej niż 115°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi ZL1, ZL2, ZN5, ZN6, ZN8, w przypadku groźby zniszczenia nieruchomości, od strony terenów ZL i ZN dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne lub elektryczne,
  - d) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/- 0,25 m,
  - e) fragment terenu położony 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,
  - f) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. e, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem WS2 nie może być mniejsza niż 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:
  - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
  - dla pozostałych budynków – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
  - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
  - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD2 nie mniej niż 65° i nie więcej niż 115°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi ZL1, ZL3, ZN10, w przypadku groźby zniszczenia nieruchomości, od strony terenów ZL i ZN dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne lub elektryczne,
  - d) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/- 0,25 m,
  - e) 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,
  - f) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. e, odległość sytuowania budynków od północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu nie może być mniejsza niż 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
- b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) na terenie znajduje się pomnik przyrody, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 6, dla którego ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,

b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem ZL4, w przypadku groźby zniszczenia nieruchomości, od strony terenu ZL dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
  - d) 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,
  - e) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. d, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD8 nie może być mniejsza niż 40 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem ZL5, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu ZL dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
  - d) 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,
  - e) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. d, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie może być mniejsza niż 6 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem ZL5, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu ZL dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
  - d) 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,
  - e) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. d, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie może być mniejsza niż 6 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcja P oraz sekcja Q w przypadku usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży,
- b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
  - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa lub wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
  - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach aglomeracji, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 1,
  - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcja P oraz sekcja Q w przypadku usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa lub wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach aglomeracji, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 1,
  - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach aglomeracji, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 1,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcja P oraz sekcja Q w przypadku usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem ZL6, w przypadku groźby powstania nieruchomości, od strony terenu ZL dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne lub elektryczne,
  - d) 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,
  - e) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. d, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDS1 oraz granicy obszaru objętego planem nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji z zabudową usługową oznaczoną w PKWiU 2015 jako sekcja R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona w PKWiU 2015 jako sekcja I,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - maksymalny udział powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oznaczonej w PKWiU jako sekcja I nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,

- c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem ZL1, ZN1, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów ZL1, ZN1 zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty,
- d) zgodnie z przepisami § 12 pkt 6, na rysunku planu wskazano obszary zadrzewień istotne dla kształtowania krajobrazu gdzie nakazuje się utrzymanie zadrzewień, co oznacza ochronę istniejących drzew wraz z podszytem i runem, a usuwanie pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
- e) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji z zabudową usługową oznaczoną w PKWiU 2015 jako sekcja R,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona w PKWiU 2015 jako sekcja I,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - maksymalny udział powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oznaczonej w PKWiU jako sekcja I nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami ZL2, ZN2, ZN5, WS1, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów ZL2, ZN2, ZN5, WS1 zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty,
  - d) zgodnie z przepisami § 12 pkt 6, na rysunku planu wskazano obszar zadrzewień istotnych dla kształtowania krajobrazu gdzie nakazuje się utrzymanie zadrzewień, co oznacza ochronę istniejących drzew wraz z podszytem i runem, a usuwanie pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
  - e) 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,

- f) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. f, odległość sytuowania budynków od:  
— linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL2 nie może być mniejsza niż 6 m,  
— północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZN5 nie może być mniejsza niż 10 m.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US3 :**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 15%,
  - b) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów oznaczonych symbolem ZL3, ZN10, WS3 zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US4:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%,
  - b) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu oznaczonego symbolem ZL3 zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US5:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji – park osiedlowy z boiskami, placami zabaw;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 15%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85% z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji boisk dopuszcza się wliczenie ich powierzchni w powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - c) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu oznaczonego symbolem ZL3 zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN1:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001.



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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001.

**§ 44.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN5**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła; poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
    - ochronę stosunków wodnych, w szczególności niedopuszczalne jest likwidowanie istniejących podmokłych zagłębień okresowo wypełnionych wodą,
    - ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych z siedliskami silnie uwilgotnionymi przy czym dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne oraz prace związane z małą retencją,
    - ochronę istniejącej rzeźby terenu – niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/- 0,25 m,
  - b) w przypadku groźby nieruchomości, zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty.

**§ 45.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN6**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 25%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, w przypadku groźby nieruchomości:
    - zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem od strony terenu oznaczonego symbolem ZL2,
    - nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych od strony terenu MN3.

**§ 46.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN7**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;

- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001.

**§ 47. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN8:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 25%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) w przypadku grodzenia nieruchomości, zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem, przy czym zakaz nie dotyczy żywopłotów.

**§ 48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN9:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001.

**§ 49. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN10:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) w przypadku grodzenia nieruchomości:
    - odległość ogrodzenia od linii rozgraniczającej terenu WS3 nie mniej niż 5 m,
    - zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem, przy czym zakaz nie dotyczy żywopłotów.

**§ 50. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN11:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 2.

**§ 51. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN12:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy § 19 ust 3 pkt 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;

- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinowska PLC 140001,
  - c) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinowska PLC 140001,
  - c) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

**§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS1:**

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – ciek naturalny;
- 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła; poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,

- b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
- c) zakaz kanalizowania (ujmowania w rurociąg) koryta ciekę z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych,
- d) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne i zabiegi związane z utrzymaniem ciągłości przepływu w ciekę,
- e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu przy czym, w przypadku wykonywania prac małej retencji lub prac kształtujących przekrój podłużny i poprzeczny oraz układ poziomego koryta ciekę wodnego należy spełnić następujące minimalne wymagania:
  - szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 2,5 m,
  - szerokość dna rowu nie mniejsza niż 0,7 m,
  - zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 0,7 m.

**§ 60.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS2**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – zbiornik wodny;
- 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła; poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
  - c) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się:
    - zabiegi pielęgnacyjne
    - prace związane z zabezpieczeniem brzegów przed degradacją,
    - prace związane z małą retencją.

**§ 61.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS3**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – ciek naturalny,
- 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w KPN i Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu strefa zwykła; poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
  - c) zakaz kanalizowania (ujmowania w rurociąg) koryta ciekę z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych,
  - d) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne i zabiegi związane z utrzymaniem ciągłości przepływu w ciekę,
  - e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu przy czym, w przypadku wykonywania prac małej retencji lub prac kształtujących przekrój podłużny i poprzeczny oraz układ poziomego koryta ciekę wodnego należy spełnić następujące minimalne wymagania:
    - szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 2,5 m,
    - szerokość dna rowu nie mniejsza niż 0,7 m,
    - zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 0,7 m.

**§ 62.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej, wraz ze skrzyżowaniem z ulicą **Kolejową**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
  - b) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
  - c) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej.

**§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Konopnickiej**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) fragmenty terenu położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Lutza**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Zachodniej**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Sierakowska**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 13 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Ulanów Jazłowieckich**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Ofiar Katynia**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Łuże**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 7 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

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

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 18 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga wewnętrzna – istniejąca ulica **Cisowa**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 12 m, w rejonie placu do zawracania 18 m – zgodnie z rysunkiem planu
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu (ograniczonego) – fragment istniejącej ulicy **Łuże**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w Kampinoskim Parku Narodowym,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinoska PLC 140001,



- c) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu (ograniczonego) – fragment istniejącej ulicy **Łuże**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

### **Rozdział 13**

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

**§ 81.** 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**

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR XLV/526/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia 16 października 2018 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska**  
**Południe” – etap I**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sierakowska Południe” – etap I, został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/47/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe”, zmienioną uchwałą Nr XXXIX/454/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap I i obejmuje obszar o powierzchni 193,2 ha co stanowi ok. 96,1% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/47/2015.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały z marca 2015 r. celem uchwalenia planu jest zahamowanie zabudowy terenu wyłącznie na podstawie warunków zabudowy oraz stworzenie regulacji, które pozwolą na ekstensywną urbanizację tego terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego i wymagań ochrony środowiska przyrodniczego w tym walorów Kampinoskiego Parku Narodowego, którego fragmenty znalazły się w granicach planu.

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

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu I spełniają założenia uchwały inicjującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki.

Decyzja o uchwaleniu planu w dwóch etapach została podjęta ze względu na fakt, iż część terenów objętych granicami planu określonymi w uchwale Nr V/47/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. pokrywa się z obszarem obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony we wsi Dąbrowa Gmina Łomianki* przyjętego uchwałą Nr XII/87/99 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 października 1999 r. Przyjęcie dla obszaru tego planu wskaźników oraz rozwiązań projektowych spójnych z pozostałą częścią obszaru objętego projektem planu „Sierakowska Południe” wymagałoby uzyskania zmiany decyzji udzielającej zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych objętych obszarem tego planu. Ze względu na fakt, że te grunty leśne mają status lasów ochronnych uzyskanie takiej zgody wiąże się z prowadzeniem długotrwałej procedury i w ostateczności może okazać się niemożliwe do zrealizowania. Dlatego też procedura formalnoprawna dla tego obszaru będzie kontynuowana jako 2 etap planu. W dalszej części uzasadnienia ilekroć użyte zostanie określenie „plan” mowa będzie o I etapie planu, o którym mowa w uchwale z 12 marca 2015 r.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000. § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprecyzowuje, iż w przypadku sporządzania projektu rysunku planu miejscowego dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000. Mając na uwadze fakt, iż plan sporządzany jest

dla obszaru o znacznej powierzchni, położonego w wiejskiej części gminy Łomianki, sporządzający plan zdecydował o sporządzeniu rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, w skali 1:2000.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 193,2 ha, położony jest w granicach trzech obrębów ewidencyjnych: 143205\_5.0002 (wieś Dąbrowa) – praktycznie cały obręb bez 1 ha, 143205\_5.0008 (Kiełpin) – 13,3 ha oraz 143205\_4.0023 (Łomianki miasto) – 3 ha. Od zachodniej i południowej strony granica planu przebiega granicą obrębów przez co w obszarze planu znalazły się tereny Kampinoskiego Parku Narodowego – ok. 75 ha – blisko 40% obszaru. Pozostałe tereny planu położone są w otulinie KPN. Znaczna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tylko 14% powierzchni planu znajduje się poza obszarem, gdzie zostały ustanowione formy ochrony przyrody.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do uszczegółowienia podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych do projektu niniejszego planu w tym przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania 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. Wyżej wymienione analizy posłużyły do opracowania indywidualnej bazy danych przestrzennych dla obszaru planu, opracowania wersji wektorowej rysunku planu oraz stały się podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami, w tym z ustawą o infrastrukturze informacji przestrzennej w zakresie zbioru danych przestrzennych zagospodarowania przestrzennego (trzecia grupa tematyczna, pkt 4) . Przestrzenna baza danych planu, została zaprojektowana i zasilona danymi niezbędnymi do opracowania wymaganych przepisami dokumentów komplementarnych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

Warty podkreślenia jest fakt, iż w przeciwieństwie do północnej części gminy obszar opracowania ze względu na położenie na wysoczyźnie względem doliny Wisły, jest obszarem gdzie nie występuje zagrożenie powodziowe.

Obszar planu w znaczącej większości pokrywają tereny nieużytków rolnych i zadrzewień z rozproszoną zabudową mieszkaniową. Obszary zabudowy zlokalizowane są pomiędzy ulicami Konopnickiej, Torfowej, Lutza i Kolejową oraz przy ulicach Zachodniej, Sierakowskiej, Ofiar Katynia i Ułanów Jazłowieckich.

Obszar planu z uwagi na swoje aktualnie atrakcyjne położenie względem lasów KPN i osiedli miejskich Dąbrowy Leśnej, Zachodniej i Rajskiej, narażony jest na presję urbanistyczną. Istotnym, będącym w opozycji funkcjonalnej uwarunkowaniem urbanistycznym jest natomiast fakt, iż we wschodniej części obszaru planu przebiegać będzie droga ekspresowa S7, do której dostęp komunikacyjny zapewniać będzie w tej części gminy węzeł „Kolejowa”. Droga wraz z urządzeniami ochrony akustycznej przerwie ciągłość przestrzenną rozwijającej się na wschód strefy urbanizacji i zmniejszy presję urbanizacyjną na sąsiadujących z KPN terenach.

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 czterech strefach funkcjonalnych. Strefa 2 – Kampinoski Park Narodowy (jednostka 2.1), Strefa nr 5 – Otoczenie KPN – rekreacja i osadnictwo (jednostki 5.1. i 5.2), oraz Strefa nr 8 – usługowo-produkcyjna intensywna (jednostka 8.1).

Dla strefy 2, jednostki 2.1 – Studium przewiduje jako dominujące przeznaczenie terenów formy ochrony przyrody (park narodowy, obszar Natura 2000, rezerваты) – z funkcjami dopełniającymi określonymi w planie zadań ochronnych (plan ochrony dla KPN nie został przyjęty), w tym tereny sportu i turystyki bez zabudowy.

Dla strefy 5, jednostka 5.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usług nauki, tereny lasów.

Dla jednostki 5.2 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny sportu i rekreacji. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny lasów.

Dla strefy 8, jednostka 8.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni izolacyjnej oraz istniejąca zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (poza obszarem planu).

Studium określa wskaźniki zagospodarowania i zabudowy nieruchomości w poszczególnych homogenicznych jednostkach planistycznych. Dla Strefy 2, wyłączonej z zabudowy wskaźniki nie zostały ustalone.

Dla strefy 5 - jednostki 5.1 i 5.2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 75%. Dla terenów zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne) odpowiednio 5000 m<sup>2</sup>/85%. Dla terenów zabudowy pensjonatowej 2500 m<sup>2</sup>/70%. Dla terenów zabudowy usługowej 2000 m<sup>2</sup>/60% oraz dla terenów zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej 2000 m<sup>2</sup>/60%.

Studium określa ponadto następujące zasady zagospodarowania dla jednostki 5.1:

- 1) usługi podstawowe, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych);
- 2) ochroną przed zabudową należy objąć lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN;
- 3) w celu ochrony KPN określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN] – do uwzględnienia w planach miejscowych.

Zasady zagospodarowania dla jednostki 5.2:

- 1) ochroną przed zabudową należy objąć lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN.
- 2) w celu ochrony KPN wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN] - do uwzględnienia w planach miejscowych.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 8 - jednostka 8.1: tereny zabudowy usługowej (włącznie z obiektami użyteczności publicznej) - powierzchnia działki - nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%, tereny

obiektów produkcyjnych, magazynów i składów (800 m<sup>2</sup>/25%), tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (powierzchnia działki - nie ustala się/15%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (500 m<sup>2</sup>/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (400 m<sup>2</sup>/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (250 m<sup>2</sup>/50%).

Zasady zagospodarowania dla jednostki 8.1:

- 1) w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) jako funkcję dopełniającą w sąsiedztwie drogi krajowej dopuścić tereny obsługi ruchu samochodowego w tym stacje paliw, dla których wskaźniki zagospodarowania terenu określą plany miejscowe.
- 3) w obu jednostkach dopuszcza się dominanty krajobrazowe, których lokalizacja i maksymalna wysokość zostanie doprecyzowana w planach miejscowych.

Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zajmują tereny lasów (ok. 40,5%). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują ok. 21% powierzchni planu. Plan nakazuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 2000 m<sup>2</sup>. Plan określił strefą 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 strefę ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne zlokalizowane na zachód od ul. Prostej. W planie zachowano układ komunikacyjny obszaru i dostosowano go do planowanej drogi ekspresowej S7. W rejonie ulicy Sierakowskiej zaprojektowano nową drogę publiczną KDD4 oraz przedłużenie ul. Ofiar Katynia (KDD7), które zapewniają połączenia poprzeczne dróg przebiegających równolegle względem siebie.

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

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- minimalną powierzchnia 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 granicach 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.

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 (tj. Dz. U. 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 10 lipca 2015 r. w *Gazecie Łomiankowskiej.pl* ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 31 lipca 2015 r., wpłynęło 12 wniosków. Sporządzający plan postanowił 2 wnioski uwzględnić częściowo, a pozostałych 10 wniosków postanowił nie uwzględniać.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- przeznaczenia części działek 74, 75 i 78 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>,
- przeznaczenia części działek 74, 75 i 78 pod tereny sportu, turystyki i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej.

Pozostałe wnioski były niemożliwe do uwzględnienia z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (kierunkami lub uwarunkowaniami) lub były sprzeczne z zasadami sporządzania planu.

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

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

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy BDK s.c.. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu a także interesów właścicieli gruntów, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (zwaną dalej prognozą ooś), został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 27 lipca 2017 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 29 grudnia 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało czternaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło dziewięć z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów leśnych Burmistrz Łomianek dwukrotnie wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, a także wystąpił do Ministra Środowiska o przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa. Grunty te przeznaczone zostały w planie pod drogę publiczną klasy lokalnej (KDL2) oraz drogę ekspresową S7 (KDS1). W dniu 28 grudnia 2017 r. decyzją znak RW-RM-II.7151.196.2017.RŁ Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 7,5253 ha. W dniu 27 marca 2017 r. decyzją znak RW-RM-II.7151.28.2018.RŁ Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,0153 ha. Natomiast w dniu 9 kwietnia 2018 r. Minister Środowiska pismem znak DOP-WPN.201.7.2018.TC wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,0274 ha.

Pozostałe działki na których występują grunty leśne, ze względu na politykę przyjętą w Studium zostały w planie zadekretowane jako las. 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 8 maja 2018 r. do 28 maja 2018 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 24 maja 2018 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 11 czerwca 2018 r., do projektu planu wpłynęły 24 uwagi, z czego wiele uwag składało się z kilku postulatów. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić w całości 2 uwagi, 12 uwag uwzględnił częściowo, a 10 uwag nie uwzględnił w całości.

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:

- przeznaczenia działek (dz. 79/2, 81/9, 82/8, 82/9 i 83/5 obr. Dąbrowa (5.0002)) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w związku z faktem, że dla tych działek wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę,
- umożliwienia dokonywania zmian istniejących wysokościowych rzędnych terenu do 0,5 m,
- zmiany przeznaczenia dz. ew. nr 44 obr. Dąbrowa (5.0002) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- doprecyzowania ustalenia §35 pkt 1 lit. c 2 tiret odnośnie możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w sytuacji gdy na działce istnieje już taka zabudowa.
- 2) nieuwzględnione zostały uwagi w zakresie:
- umożliwienia budowy co najmniej dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usług opieki zdrowotnej oraz ustalenie parametrów zabudowy określonych w uwadze na dz. ew. nr 39 obr. Dąbrowa (5.0002) – ze względu na postanowienia Studium,
  - usunięcia z planu ochrony obszarów zadrzewień wskazanych na rysunku planu – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - ustalenia w planie definicji "istniejącej działki budowlanej" – sprzeczność z zasadami technik prawodawczych,
  - sprzeciwu wobec przeznaczenia części działki ew. nr 80/1 obr. Dąbrowa (5.0002) jako teren sportowo rekreacyjny US2 – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - ustalenia w planie długości dojazdu zakończonego "na ślepo" dla którego wymagane jest wydzielenie tzw. "zawrotki" – niezgodność z zasadami sporządzania planów,
  - likwidacji rowu WS1 lub ustalenie linii zabudowy od rowu na 3 m – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN oraz przepisy w sprawie WOCHK,
  - ustalenia niższego normatywu dla przynajmniej jednej działki w sytuacji gdy część terenu nieruchomości przeznaczana jest na cel publiczny – takie odstępstwo od zasad określonych w Studium powodowałoby niewskazane dla tego obszaru zagęszczanie zabudowy,
  - sprzeciwu wobec przeznaczenia części działek objętych uwagą (dz. ew. nr 79/8, 79/18 i 79/2 obr. Dąbrowa (5.0002)) na US2 i ZN5 – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - sprzeciwu wobec przeznaczenia działek objętych uwagą (dz. ew. nr 81/9, 82/8 obr. Dąbrowa (5.0002)) pod ZN5 – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - zmiany przeznaczenia terenów z sportowo rekreacyjnych (US2) i terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody (ZN5) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - zmiany przeznaczenia terenu ZN5 i ZN6 na MN3 oraz zmiana przeznaczenia ZN8 na MN3 lub US2 – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - zmiany przeznaczenia terenu dz. ew. nr 74, 75 i 78 obr. Dąbrowa (5.0002) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
  - umożliwienia realizacji zabudowy usługowej w strefie uciążliwości projektowanej trasy S7 – ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, przy budowie drogi krajowej zostaną zastosowane urządzenia ochronne, które uciążliwość trasy ograniczą do pasa



drogowej trasy a tym samym nieruchomość nie będzie znajdowała się w strefie uciążliwości (strefie ograniczonego użytkowania),

- umieszczenia w przepisach szczegółowych dla terenu US2 w przeznaczeniu uzupełniającym możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – pogodzenie obu funkcji w bliskim sąsiedztwie może prowadzić do konfliktów funkcjonalnych,
- zmniejszenia strefy ZN8 do 50 m od strony granicy Kampinoskiego Parku Narodowego – ze względu na sprzeczność ze Studium,
- zmiany przeznaczenia działek ew. nr 75, 78, 79/2, 79/18 obr. Dąbrowa (5.0002) z ZN5 na MN3 – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN,
- zmniejszenia obszaru ZL1 do wschodniej granicy dz. ew. nr 73 obr. Dąbrowa (5.0002) – teren KPN,
- ustalenia terenów oznaczonych w projekcie planu jako ZL1, ZL3, ZN2, ZN2, ZN3, ZN4, ZN7, ZN9, ZN11 i ZN12 jako przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego – gmina nie planuje na tych terenach inwestycji czy robót związanych z realizacją inwestycji celu publicznego,
- dopuszczenia w terenie MN2 zabudowy usługowej w strefie uciążliwości planowanej trasy S7 - w pasie 200 m od drogi – ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, przy budowie drogi krajowej zostaną zastosowane urządzenia ochronne, które uciążliwość trasy ograniczą do pasa drogowego trasy a tym samym nieruchomość nie będzie znajdowała się w strefie uciążliwości (strefie ograniczonego użytkowania),
- sprzeciwu wobec przeznaczenia dz. ew. 122 obr. Dąbrowa (5.0002) na cele sportowo-rekreacyjne – działka wyłączona z zabudowy ze względu na postanowienia studium (działka w całości znajduje się w strefie 50 m od granicy KPN),
- zmiany przeznaczenia dz. ew nr 122 obr. Dąbrowa (5.0002) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – działka wyłączona z zabudowy ze względu na postanowienia studium (działka w całości znajduje się w strefie 50 m od granicy KPN),
- wyjaśnienia innej odległości linii zabudowy od granic Kampinoskiego Parku Narodowego na dz. ew. nr 44 obr. Dąbrowa (5.0002) i terenie MN1 - inne strefy w Studium oraz inny stan istniejący,
- wyjaśnienia dlaczego dz. ew. nr 5 obr. Dąbrowa (5.0002) ma wyznaczoną linię zabudowy w odległości ok. 40 m od granicy KPN gdy na dz. ew. nr 44 odległość ta wynosi 50 m – jak wyżej,
- wyjaśnienia dlaczego dz. ew. nr 275/17 obr. Kiełpin (5.0008) ma wyznaczoną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy KPN gdy na dz. ew. nr 44 odległość ta wynosi 50 m – jak wyżej,
- zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic KPN na 25 m na dz. ew. nr 44 i 122 obr. Dąbrowa (5.0002) – działki wyłączone z zabudowy ze względu na postanowienia studium (działka w całości znajduje się w strefie 50 m od granicy KPN) ,
- rezygnacji z obejmowania ochroną obszaru zadrzewienia położonego w południowej części dz. ew. nr 44 obr. Dąbrowa (5.0002) – ze względu na ochronę krajobrazu, bioróżnorodności oraz utrzymania ciągłości wartościowych elementów środowiska przyrodniczego sąsiedztwa KPN ,
- wykupu przez gminę i zagospodarowanie dz. ew. nr 122 obr. Dąbrowa (5.0002) lub zmianę przeznaczenia terenu na taki, który nie ograniczałby właścicielowi gospodarowania nieruchomością – wykracza poza zakres ustaleń planu,
- doprecyzowania ustaleń odnośnie dostępu do infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej – wykracza poza zakres ustaleń planu,

- ujednolicenia ustaleń odnośnie zadrzewień do objęcia ochroną w stosunku do działek sąsiednich – ochroną objęto zadrzewienia położone najbliżej KPN.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy nie zgłoszono żadnych uwag.

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr XLV/526/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 16 października 2018 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe” – etap I

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

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszącej uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XLV/526/2018			Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	5.06.2018	*	Zmiana przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	74, 75, 78 ob. Dąbrowa	MN2, MN3, US2, ZN5, ZN8, ZL1, WS1, KDD2		X		X			
2	5.06.2018	*	Zmiana przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.	122 ob. Dąbrowa	MN4, US3, US4, US5, ZL3		X		X			
3	6.06.2018	*	1. Planowane przeznaczenie dz. nr 44 jest niezgodne z ustaleniami studium. 2. Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic KPN na 25 m na dz. nr 44 i 122. 3. Rezygnacja z ochrony obszaru zadzwierzenia położonego w południowej części dz. nr 44. 4. Pytanie czy gmina przewiduje wykup dz. nr 122	44, 122 ob. Dąbrowa	MN2, MN4, US3, US4, US5 ZL3, KDS2, KDL2, KDD2		X		X			
4	7.06.2018	*	1. Wyjaśnienie innej odległości linii zabudowy od granic KPN na dz. nr 44 i na terenie MINI. 2. Wyjaśnienie dlaczego dz. nr 5 ma wyznaczoną linię zabudowy w odległości ok. 40 m od granicy KPN gdy na dz. nr 44 odległość ta wynosi 50m 3. Wyjaśnienie dlaczego dz. nr 275/17 ob. Kiełpin ma wyznaczoną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy KPN gdy na dz. nr 44 odległość ta wynosi 50m. 4. Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic KPN na 25 m na dz. nr 44 i 122. 5. Rezygnacja z ochrony obszaru zadzwierzenia	44, 122 ob. Dąbrowa	MN2, MN4, US3, US4, US5 ZL3, KDS2, KDL2, KDD2		X		X			

5	8.06.2018	*		<p>położonego w południowej części dz. nr 44.</p> <p>6. Wykup przez gminę i zagospodarowanie dz. nr 122 lub zmianę przeznaczenia terenu na taki, który nie ograniczałby właścicielowi gospodarowania nieruchomością.</p> <p>Zmiana przeznaczenia terenu ZN5 i ZN6 na MN3 oraz zmiana przeznaczenia ZN8 na MN3 lub US2.</p> <p>Sprzeciw wobec przeznaczenia działki na cele sportowo-rekreacyjne.</p>	122 ob. Dąbrowa	MN4, US3, US4, US5, ZL3 KDL2, KDD2	X		X	
6	8.06.2018	*		<p>Sprzeciw wobec przeznaczenia działki na cele sportowo-rekreacyjne.</p>	122 ob. Dąbrowa	MN4, US3, US4, US5, ZL3 KDL2, KDD2	X		X	
7	8.06.2018	*		<p>Sprzeciw wobec przeznaczenia działki na cele sportowo-rekreacyjne.</p>	122 ob. Dąbrowa	MN4, US3, US4, US5, ZL3 KDL2, KDD2	X		X	
8	8.06.2018	*		<p>1. Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic KPN na 12 m lub 25 m lub 40 m na dz. nr 44.</p> <p>2. Rezygnacja z ochrony obszaru zadzwienia położonego w południowej części dz. nr 44</p> <p>3. Zmiana przeznaczenia dz. nr 122 na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną lub tereny rolnicze.</p> <p>4. Zmniejszenie linii zabudowy od granic KPN na dz. nr 122 na 25 m.</p>	44, 122 ob. Dąbrowa	MN2, MN4, US3, US4, US5, ZL3, KDS2, KDL2, KDD2	X		X	
9	11.06.2018	*		<p>1. Umożliwienie budowy co najmniej dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usług opieki zdrowotnej oraz ustalenie parametrów zabudowy określonych w uwarunk.</p> <p>2. Usunięcie z planu obszarów zadzwień objętych ochroną ustaleniami planu.</p>	39 ob. Dąbrowa	US1 ZN1	X		X	uwaga uwzględniona częściowo
10	11.06.2018	*		<p>1. Ustalenie w planie definicji "istniejącej działki budowlanej"</p> <p>2. Sprzeciw wobec przeznaczeniu części działki pod US2 (usługi sportu i rekreacji).</p> <p>3. Ustalenie w planie długości dojazdu zakończonego "na ślepo" dla którego wymagane jest wydzielenie tzw. "zawrotki".</p> <p>4. Likwidacja rowu WS1 lub ustalenie linii zabudowy od rowu na 3 m.</p> <p>5. Ustalenie niższego normatywu dla przynajmniej jednej działki w sytuacji gdy część terenu nieruchomości przeznaczana jest na cel publiczny.</p>	80/1 ob. Dąbrowa	MN2 US2 WS1 KDL2	X		X	
11	11.06.2018	*		<p>1. Ustalenie w planie definicji "istniejącej działki budowlanej"</p> <p>2. Sprzeciw wobec przeznaczeniu części działek objętych uwagą na US2 i ZN5.</p> <p>3. Ustalenie w planie długości dojazdu zakończonego "na ślepo" dla którego wymagane jest wydzielenie tzw. "zawrotki".</p>	79/8, 79/18, 79/2 ob. Dąbrowa	MN2, MN3 US2 ZN5 KDL2	X		X	uwaga uwzględniona częściowo

12	11.06.2018	*	<p>4. Likwidacja rowu WS1 lub ustalenie linii zabudowy od rowu na 3 m.</p> <p>1. Ustalenie w planie definicji "istniejącej działki budowlanej"</p> <p>2. Uściwienie z planu obszarów zadrzewień objętych ochroną ustaleniemi planu.</p> <p>3. Wpisanie maksymalnej długości dojazdu zakończonego "na ślepo" dla którego wymagane jest wydzielenie tzw. "zawrotki".</p>	81/9, 82/8 ob. Dąbrowa	MIN3	X	X		X	
13	11.06.2018	*	<p>1. Ustalenie w planie definicji "istniejącej działki budowlanej"</p> <p>2. Zmiana przeznaczenia terenów z sportowo rekreacyjnych (US2) i terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody (ZN5) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p> <p>3. Ustalenie w planie długości dojazdu zakończonego "na ślepo" dla którego wymagane jest wydzielenie tzw. "zawrotki".</p> <p>4. Uściwienie z planu obszarów zadrzewień objętych ochroną ustaleniemi planu.</p>	81/1-81/9, 82/1-82/9, 83/1-83/5, 82/13 ob. Dąbrowa	MN2, MN3, US2, ZN5, ZL2 WS1, WS2, KDS1, KDL2	X	X		X	uwaga uwzględniona częściowo
14	11.06.2018	*	<p>Umożliwienie realizacji zabudowy usługowej w strefie uciążliwości projektowanej trasy S7.</p>	45, 47, 48, 74, 75, 77 ob. Dąbrowa	MN2, US2, ZN5, ZN8, ZL1 WS1, KDS1 KDL2	X	X		X	
15	11.06.2018	*	<p>Umieszczenie w ustaleniach dla terenu US2 w przeznaczeniu uzupełniającym możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.</p>	74, 75, 78 ob. Dąbrowa	MN2, MN3, US2, ZN5, ZN8	X	X		X	
16	11.06.2018	*	<p>Zmniejszenie strefy ZN8 do 50 m od strony granicy KPN.</p>	74, 75 ob. Dąbrowa	MN2, US2, ZN5, ZN8, ZL1 WS1	X	X		X	
17	11.06.2018	*	<p>Zmiana przeznaczenia działek z ZN5 na MN3.</p>	75, 78, 79/2, 79/18 ob. Dąbrowa	MN2, MN3, US2, ZN5, ZN8 ZL1, WS1, KDD2	X	X		X	
18	11.06.2018	*	<p>Zmniejszenie obszaru ZL1.1 do wschodniej granicy dz. nr 73.</p>	73, 74 ob. Dąbrowa	MN2, US2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN7, ZN8, ZL1, WS1	X	X		X	
19	11.06.2018	*	<p>Ustalenie terenów ZL1, ZL3, ZN2, ZN3, ZN4, ZN7, ZN11 i ZN12 jako przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego.</p>			X	X		X	
20	11.06.2018	*	<p>1. Dopuszczenie w terenie MN2 zabudowy usługowej w strefie uciążliwości planowanej trasy S7 - w pasie 200 m od drogi.</p> <p>2. Umożliwienie dokonywania zmian istniejących wysokościowych rzędnych terenu z +0,25 m na +0,8 m.</p>			X	X		X	uwaga uwzględniona częściowo
21	11.06.2018	*	<p>1. Zmniejszenie linii zabudowy od granic KPN na dz. nr 122 na 25m.</p>	44, 122 ob.	MN2, MN4 US3, US4, US5	X	X		X	

22	13.06.2018	*	<p>2. Zmiana przeznaczenia dz. nr 122 na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną lub tereny rolnicze.</p> <p>3. Rezygnacja z ochrony obszaru zadrzewienia położonego w południowej części dz. nr 44</p> <p>4. Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic KPN na 12 m lub 25 m lub 40 m na dz. nr 44.</p> <p>1. Doprecyzowanie ustaleń odnośnie dostępu do infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej. dz. nr 44.</p> <p>2. Zmniejszenie linii zabudowy od granic KPN na dz. nr 44.</p> <p>3. Ujednolicenie ustaleń odnośnie zadrzewień do objęcia ochroną w stosunku do działek sąsiednich.</p> <p>4. Zmiana przeznaczenia dz. nr 122 na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną lub siedliskową oraz zmniejszenie linii zabudowy od granic KPN na działce.</p> <p>5. Pytanie czy gmina przewiduje wykup dz. nr 122</p>	Dąbrowa	ZL3 KDS2 KDL2 KDD2	X X X	X X X	X X X
			<p>44, 122 ob. Dąbrowa</p> <p>MN2, MN4 US3, US4, US5 ZL3 KDS2 KDL2 KDD2</p>			X X X	X X X	X X X
						X	X	X

\* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łętnikach  
*Tadeusz Krystecki*  
Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 3 do uchwały  
Nr XLV/526/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 16 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe” – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe” - etap I, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną, park osiedlowy z boiskami i placami zabaw;
- 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 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 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152) 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki