

**UCHWAŁA XXXIX/458/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Dziekanów Polski Północny-Wschód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVI/164/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski, obejmujący obszar o powierzchni 44,34 ha, który ograniczają: południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 681 (ulica Rolnicza) do przecięcia z południowo-wschodnią granicą działki o nr ew. 765 (ulica Krasnoludków), południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 765 (ulica Krasnoludków), północno-wschodnią granicą działek o nr ew. 769/7, 769/8 (ulica Kolejowa), północno-wschodnia i północno-zachodnia granica działki o nr ew. 727/1 (ulica Wędkarska).

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) billboard – tablica reklamowa o następujących standardowych gabarytach:
  - a) powierzchnia 9 m<sup>2</sup>, format 3,54 x 2,47 metra – zwany dalej „billboardem 9 m<sup>2</sup>”,
  - b) powierzchnia 12 m<sup>2</sup>, format 5,04 x 2,38 metra lub 4 x 3 metra – zwany dalej „billboardem 12 m<sup>2</sup>”,
  - c) powierzchnia 18 m<sup>2</sup>, format 6 x 3 metry – zwany dalej „billboardem 18 m<sup>2</sup>”,

- 3) dach płaski – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż  $12^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale  $25^\circ - 45^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak 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) GZWP - skrót określenia Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 7) istniejąca zabudowa – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania lub postoju wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5 \text{ m}^2$ , podziemnych części obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 10) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
  - a) żywopłot,
  - b) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości nie mniejszej niż 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 11) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnąciami;
- 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 14) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 15) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

- 16) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 17) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 19) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację wyłącznie zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;
- 23) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format szyldów musi być zunifikowany;
- 24) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 25) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
  - b) Sekcja F – budownictwo,
  - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - l) Sekcja P – edukacja,
  - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,

- o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
- p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
- q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 26) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 27) produkcja nieuciążliwa – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 28) totem - wolnostojące urządzenie reklamowe nie będące szyldem ani urządzeniem grupującym szyldy, którego wysokość jest przynajmniej trzykrotnie większa niż szerokość i przekracza 5 m;
- 29) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 30) zabudowa produkcyjna, magazynów i składów – budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą lub służący magazynowaniu lub składowaniu, będących w rozumieniu PKOB budynkami przemysłowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 31) zabudowa usługowa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi, budynkami handlowo-usługowymi lub stacją paliw - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z przepisów szczegółowych dla terenów wynika inaczej;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie 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, produkcyjnej, magazynów i składów,
- 3) KDS – tereny drogi publicznej klasy ekspresowej,
- 4) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 5) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

7) KP – teren publicznego ciągu pieszego.

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

### **Rozdział 3**

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

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń § 10.
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
  - b) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy zbiorczej i publicznej drogi klasy ekspresowej,
  - c) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
  - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków znajdują się 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 ustaleń szczegółowych dla danego terenu,
  - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest prawidłowo względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od ustalonego planem przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70%, z zastrzeżeniem, że dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2, KDZ3** dopuszcza się 40%,
  - b) dla pozostałych terenów – 50%,
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów,

§ 10. 1. Zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na:

- 1) terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7**;
- 2) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8**.

2. Warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4**:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
  - a) na niezabudowanych działkach,
  - b) na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
- 2) ustala się postać i gabaryty urządzeń reklamowych:
  - a) billboard 9 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
  - b) billboard 12 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
  - c) billboard 18 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
  - d) totemy o wysokości do 24 m.

3. Warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
  - a) na ogrodzeniu,
  - b) na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, dopuszcza się dla każdego podmiotu gospodarczego:
  - a) umieszczenie jednego szyldu na budynku,
  - b) umieszczenie jednego szyldu na ogrodzeniu,
  - c) umieszczenie szyldu w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie:
    - jednego urządzenia dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8**,
    - dwóch urządzeń dla terenów **U1, U2, U3, U4**;
- 3) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,

4) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru.

4. Postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
  - a) tablicy,
  - b) liter przestrzennych lub kasetonu;
- 2) 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:

- 1) 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;
- 2) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
  - a) wysokość nie więcej niż 0,25 m,
  - b) szerokość nie więcej niż 0,5 m,
  - c) grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy;
- 3) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
  - a) wysokość włącznie z podporami:
    - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8** - nie więcej niż 2,5 m,
    - dla terenów **U1, U2, U3, U4** - nie więcej niż 12 m,
  - b) szerokość:
    - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8** - nie więcej niż 1,2 m,
    - dla terenów **U1, U2, U3, U4** - 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) dla pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;

- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachów stromych w ramach:
  - a) jednej działki budowlanej;
  - b) zespołu budynków przylegających do siebie ścianami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie GZWP nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3 zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
  - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
  - a) **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,



- b) MN6, MN7, MN8, U2, U3, U4 – należy traktować jako tereny na cele mieszkaniowo-usługowe.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. W celu ochrony stanowisk archeologicznych o nr ewid: 54-65/33, i 54-65/46 i 54-65/48, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk 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 drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, 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.

## Rozdział 7

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

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej.
  2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.
  3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępach 1 i 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
  - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75°-105° dla działek przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami:
    - **KDL1** – na odcinku od terenu oznaczonego symbolem **KDZ3** (ulica **Wędkarska**) do terenu oznaczonego symbolem **KDD3** (ulica **Witosa**),
    - **KDL2** – na odcinku od terenu oznaczonego symbolem **KDZ4** (ulica **Wędkarska**) do terenu oznaczonego symbolem **KDD1**,

- **KDL3** – na całej długości,
- **KDZ4** – na odcinku równoległym do ulicy **Kolejowej**.

## **Rozdział 9**

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

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDS1** i **KDS2** są przeznaczone pod budowę węzła „Sadowa” na publicznej drodze klasy ekspresowej o ograniczonej dostępności, który to węzeł umożliwi dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **KDZ1** (ulica Rolnicza) jest drogą zbiorczą o ograniczonej dostępności, która zapewnia połączenie obszaru planu z pozostałymi częściami gminy Łomianki i z sąsiednią gminą Czosnów;
- 3) tereny oznaczone symbolami **KDZ2** i **KDZ3** są przeznaczonymi do rozbudowy fragmentami ulicy Wędkarskiej, która jako publiczna droga zbiorcza o ograniczonej dostępności, razem z węzłem, o którym mowa w pkt 1, zapewnia dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 4) teren oznaczony symbolem **KDZ4** jest drogą zbiorczą o ograniczonej dostępności, która razem z węzłem, o którym mowa w pkt 1 zapewnia dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 5) tereny oznaczone symbolami **KDL1** i **KDL2** są drogami publicznymi klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru planu;
- 6) teren oznaczony symbolem **KDL3** jest publiczną drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, która zapewnia obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami **U2**, **U3** i **U4** zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej o ograniczonej dostępności;
- 7) tereny oznaczone symbolami: **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5**, **KDD6**, **KDD7** są publicznymi drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenów wyodrębnionych na obszarze planu;
- 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 9) 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 postojowych dla samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
    - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się 2 miejsca,

- c) dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4** należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy;
- d) 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.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) przewiduje się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w przypadku wybudowania sieci gminnej, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej 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 przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki;
  - b) wody opadowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju 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:
  - a) dla zaopatrzenia nieruchomości terenów oznaczonych symbolami **MN3, MN6, MN7, MN8, U2, U3, U4** - nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
  - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się zarówno linie kablowe jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnetrzowe, jak i słupowe;

- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

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

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W odniesieniu do rozwoju systemu telekomunikacyjnego nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość musi 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 nieprzeziemnymi ścianami (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 11**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

#### **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów**

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbole: MN1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa usługowa, lub zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i zabudowa usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakaz lokalizacji zabudowy usługowej na działkach budowlanych, na których nie istnieje zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25 ° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 24 m;
    - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragmenty terenu położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o nr ew. 54-65/33, 54-65/46,
  - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa usługowa, lub zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i zabudowa usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakaz lokalizacji zabudowy usługowej na działkach budowlanych, na których nie istnieje zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25 ° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 24 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew. 54-65/48,
- b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 24 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **MN4:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 24 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
  - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 24 m;
    - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°;
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 16 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°;
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,7,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 16 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°;
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 16 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) Sekcja P – edukacja,
  - b) Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 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 1,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.



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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - dla działek budowlanych z istniejącą zarówno zabudową mieszkaniową jednorodziną jak i zabudową usługową lub produkcyjną, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - dla działek budowlanych z istniejącą wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 1,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - dla działek budowlanych z istniejącą zarówno zabudową mieszkaniową jednorodziną jak i zabudową usługową lub produkcyjną, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - dla działek budowlanych z istniejącą wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których 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 1,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) Sekcja P – edukacja,
  - b) Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 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 1,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej – projektowany węzeł „Sadowa” (w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej, teren pod kładkę dla pieszych i rowerzystów,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – ulica **Rolnicza** (w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego i skrzyżowania)
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – ulica **Wędkarska**, (w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego i skrzyżowania),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna –zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ3:**

- 5) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – ulica **Wędkarska**, (w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego i skrzyżowania),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna –zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej wraz ze skrzyżowaniem na ulicy **Wędkarskiej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga o publiczna klasy lokalnej do obsługi ruchu lokalnego terenów przylegających do terenu węzła „Sadowa” i pasa drogowego drogi ekspresowej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym realizowany na terenie i w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowy drogi ekspresowej z węzłem „Sadowa”;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Mikołajczyka**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla pieszych;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla pieszych;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 42. 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 zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Mikołajczyka**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) dopuszcza się realizację w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla pieszych;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Witosa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Krasnoludków** (w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3%;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 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 zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **Rozdział 12**

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

**§ 47.** 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 13**

### **Przepisy końcowe**

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Kluski

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR XXXIX/458/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia 25 stycznia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Dziekanów Polski Północny-Wschód”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód” (zwany dalej miejscowym planem lub planem) sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/164/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód”.

Według uzasadnienia do ww. uchwały celem sporządzenia planu było stworzenie warunków do kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w tym usunięcie lub zminimalizowanie konfliktów przestrzennych spowodowanych żywiołową zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, określenie zasad rozwoju układu komunikacyjnego oraz zasad przekształcania terenów o porolniczej strukturze parcelacji w strefę osadniczą.

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 przyjęły sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy (za wyjątkiem obszaru KPN i międzywała Doliny Wisły). Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Obszar objęty planem położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski i ma powierzchnię 44,34 ha. Obszar planu ograniczają: południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 681 (ulica Rolnicza) do przecięcia z południowo-wschodnią granicą działki o nr ew. 765 (ulica Krasnoludków), południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 765 (ulica Krasnoludków), północno-wschodnią granicą działek o nr ew. 769/7, 769/8 (ulica Kolejowa), północno-wschodnia i północno-zachodnia granica działki o nr ew. 727/1 (ulica Wędkarska).

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Wschodnia i północna część planu objęta jest formą ochrony przyrody jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa ochrony urbanistycznej, zachodnia część natomiast znajduje się w granicach strefy zwykłej WOChK.

Przez tereny położone w granicach planu nie przebiegają liniowe obiekty infrastruktury, w sąsiedztwie których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Tereny planu nie są narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

W obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ewid: 54-65/33, 54-65/46 i 54-65/48, dla których plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Na potrzeby sporządzania 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 przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne

istniejącej zabudowy oraz walory krajobrazu kulturowego. 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 wejsji wektorowej rysunku planu oraz stały się podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami. Przestrzenna baza danych planu, została zaprojektowana i zasilona danymi niezbędnymi do opracowania wymaganych przepisami dokumentów komplementarnych: prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie terenu. Na obszarze objętym planem przeważającym użytkowaniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy czym można wydzielić nową zabudowę mieszkaniową, która występuje we wschodniej części planu, pomiędzy ul. Mikołajczyka i Krasnoludków oraz historycznie ukształtowaną zabudowę siedliskową wsi Dziekanów Polski (zabudowę zagrodową), stopniowo przekształcającą się w zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Taki sposób zagospodarowania terenu występuje w północnej części planu przy ul. Rolniczej. Zabudowa wzdłuż ulicy Rolniczej nie jest jednorodna. Zachowały się nieliczne siedliska, z zabudową służącą obsłudze produkcji rolnej, na gruntach rolnych (niespełna 6 ha, co stanowi ok. 13 % obszaru planu). Część obiektów służących obsłudze produkcji rolnej przekształca się w obiekty do prowadzenia drobnej działalności gospodarczej. Nieliczne budynki zabudowy usługowej znajdują się także w południowej części – przy ul. Kolejowej. Na zachód od zabudowań ul. Mikołajczyka oraz na południe od 100 m pasa zabudowy w pierzei ulicy Rolniczej rozciągają się w większości odłogowane grunty rolne o średniej i wysokiej przydatności do produkcji rolnej (klasy V, IV, III), na których w wyniku wtórnej sukcesji pojawiły się nieliczne zadrzewienia i posegetalne zbiorowiska wieloletnich bylin. Harmonijnej zabudowie terenu nie sprzyja specyficzna, łanowy układ działek, których szerokość nie rzadko nie przekracza 16 m przy długości do 1000 m. Wtórne podziały pól prowadzone są bez scaleń co pogłębia chaos przestrzenny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

Zgodnie ze Studium obszar opracowania jest położony w dwóch strefach funkcjonalnych **nr 6 – mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (jednostka 6.1) oraz 8 – usługowo-produkcyjna intensywna (jednostka 8.1).**

**Dla strefy 6** Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej);

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.2: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m<sup>2</sup>/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m<sup>2</sup>/70%), tereny zabudowy zagrodowej (5000m<sup>2</sup>/85%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m<sup>2</sup>/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m<sup>2</sup>/50%).

Dla jednostki 6.1 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:



- usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- na nowourbanizowanych terenach, w kompozycji urbanistycznej uwzględniać drogi w formie alei z zielenią towarzyszącą,
- w sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego pozostawić wzdłuż linii brzegowej pas terenu wolny od ogrodzeń o szerokości nie mniejszej niż 10 m gdzie dopuszcza się lokalizację niekubatorowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak: przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, parkingi sezonowe, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną itp.

**Dla strefy 8** Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowa usługowa, zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. Jako przeznaczenie dopełniające: zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zieleń izolacyjna, istniejąca zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (poza obszarem planu).

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 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 (800m<sup>2</sup>/20%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (500m<sup>2</sup>/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (400m<sup>2</sup>/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (250m<sup>2</sup>/50%)

Dla jednostki 8.1 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:

- w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie należy lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- jako funkcję dopełniającą w sąsiedztwie drogi krajowej należy dopuścić tereny obsługi ruchu samochodowego w tym stacje paliw, dla których wskaźniki zagospodarowania terenu określą plany miejscowe,
- dopuszczone są dominanty krajobrazowe, których lokalizację i maksymalną wysokość określą plany miejscowe,
- przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także waząc potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu i zidentyfikowane tendencje zmian w użytkowaniu terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ok. 70% powierzchni planu). Tereny zabudowy usługowej stanowią 16% powierzchni planu.

W całym obszarze planu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie w postaci wolnostojącej. Duży udział ma jednak również zabudowa w formie bliźniaczej. Przeważa zabudowa dwu- i jednokondygnacyjna, nieliczne budynki mają po trzy kondygnacje. Zabudowa usługowa nie wyróżnia się gabarytami, są one porównywalne do budynków mieszkalnych.

Lokalny system transportowy obszaru planu ma układ hierarchiczny i tworzą go następujące drogi: projektowana droga publiczna klasy ekspresowej S7 wzdłuż istniejącej ul. Kolejowej, istniejąca drogi publiczne klasy zbiorczej – ul. Wędkarska i Rolnicza, projektowana droga publiczna klasy lokalnej, istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej, w tym ul. Stanisława Mikołajczyka, Krasnoludków, Wincentego Witosa. Dla

kilku ulic plan przewiduje regulację pasa drogowego. Poszerzeniu ulegają ulice Mikołajczyka, Krasnoludków, Wędkarska, Rolnicza. Łącznie udział terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi ok. 14%. Obszar planu jest powiązany komunikacyjnie z gminą poprzez drogi: ul. Wędkarską oraz ul. Rolniczą. Teren nie ma bezpośredniego podłączenia do układu ponadlokalnego (drogi S7).

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (zwanej dalej Prawem wodnym), ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w planie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W granicach planu występują zabytki archeologiczne o nr ewid: 54-65/33, 54-65/46 i 54-65/48, dla których plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej.

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

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) z uwzględnieniem przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017, poz. 1405 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 8 października 2012 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 5 listopada 2012 r., wpłynęły 3 wnioski osób fizycznych, które dotyczyły powiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przebiegu dróg oraz dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych usług.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin na złożenie wniosków do planu. Pismem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu, we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy Budplan Sp. z o.o. W związku z tym, iż partycypacja społeczna w procesie tworzenia planów miejscowych umożliwia rozwiązywanie pewnych spornych kwestii już na etapie koncepcji planu, Burmistrz Łomianek postanowił zorganizować warsztaty urbanistyczne z udziałem mieszkańców Dziekanowa Polskiego. Celem zorganizowania warsztatów było wysondowanie opinii mieszkańców co do pożądaných inwestycji celu publicznego oraz form zagospodarowania terenu. Ponadto dialog z mieszkańcami miał na celu ułatwienie podjęcia trafnych decyzji oraz zapobiegnięcie lokalnym konfliktom czy protestom przy uchwalaniu planu. Na przeprowadzone warsztaty urbanistyczne składały się dwa spotkania (pierwsze: 25.02.2015 r., a drugie: 11.03.2015 roku). Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem i wyników warsztatów urbanistycznych, na podstawie których powstały założenia do sporządzanego planu - opracowano projekt planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja obradowała 27 sierpnia 2015 r. a na posiedzeniu członkowie komisji złożyli w sumie 19 uwag do projektu planu, dotyczące przepisów ogólnych i szczegółowych, aspektów technicznych rysunku oraz jedną uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi komisji zostały uwzględnione.

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

Burmistrz Łomianek opracował wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy III, na cele nierolnicze i pismem znak RGP.6721.25.3.15 z dnia 24 lipca 2015 roku, uzupełnionym pismem z dnia 1 października 2015 r. przesłał do odpowiednich organów. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją znak GZ.tr.057 – 602 – 537/15 z dnia 22.10.2015 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia dla wszystkich wnioskowanych gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas III, o łącznej powierzchni 3,4383 ha, położonych na terenie gminy Łomianki, w obrębie Dziekanów Polski, w granicach działek nr: 730, 731/1, 732, 739, 740, 745, 746/2, 749/1, 749/3, 750/1, 751, 752, 753/2, 753/3, 754/2,

754/3, 755/2, 755/3, 756, 767, 981/2, 981/3, 938, 984, 986, 987, 991, 992, 1021/1, 1035, 1412.

W dniach od 30 listopada 2015 r. do 23 grudnia 2015 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 3 grudnia 2015 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Podczas dyskusji zadane zostały pytania dotyczące lokalizacji m.in. gruntów leśnych, dróg, procedury scalania i podziału, wyznaczania stawek procentowych, zauważone zostało, że w ustaleniach dotyczących kolorystyki dachów brakuje koloru czerwonego.

W wyznaczonym terminie, od 30 listopada 2015 r. do 8 stycznia 2016 r. do projektu planu wpłynęło 40 uwag złożonych przez 14 podmiotów, z czego uwzględnione w całości zostały 24 uwagi, nieuwzględnionych zostało 16 uwag. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące: poszerzenia przeznaczenia o funkcję usługową w terenie MN1, poszerzenia strefy usługowo-produkcyjnej od granicy planowanej trasy S7, zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDD10, poszerzenia ul. Krasnoludków, niewykreślenia dróg publicznych z planu, zmniejszenia szerokości drogi KDD10 (ul. Witosy).

Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące likwidacji dróg KDD3 i KDD8, zwężenia drogi KDL1, przedłużenia drogi KDD9 do ul. Wędkarskiej, zmiany układu komunikacyjnego zgodnie z uwagą, usunięcia drogi KDL1 oraz ronda, usunięcia wszystkich dróg publicznych, likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z pasem technologicznym, likwidacji szpalerów drzew w drodze KDL1.

Po odmowie uzgodnienia przez GDDKiA projektu planu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie niniejszego planu, prace nad czterema planami Dziekanowa Polskiego zostały wstrzymane na czas rozmów dotyczących kształtu, i połączeń do lokalnego układu drogowego węzła Sadowa. Ze względu na zmianę projektu drogi ekspresowej S7 (po części na wniosek Gminy Łomianki) w tym węzła zwanego „Węzłem Sadowa”, nastąpiły istotne zmiany w przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie drogi krajowej (ulicy Kolejowej), w szczególności w terenach przeznaczonych pod układ drogowy. Zmianom uległ projekt planu.

Zaktualizowany projekt planu (jednocześnie z trzema planami bezpośredniego sąsiedztwa) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został powtórnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja obradowała 11 października 2017 r. a na posiedzeniu członkowie komisji złożyli w sumie 11 uwag do projektu planu, dotyczących m.in. linii zabudowy, definicji nieruchomości publicznie dostępnej, ustaleń dotyczących ogrodzeń, reklam (ograniczeń ich formatu, zakazów), ustaleń dotyczących hałasu, powodzi, wód roztopowych i deszczowych, przeanalizowania wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla dróg oraz określania przeznaczenia dla terenów usług. Uwagi komisji zostały uwzględnione.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oś została powtórnie przesłany do wybranych organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 13 organów. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 30 października 2017 r. do 20 listopada 2017 r. projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 16 listopada 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie, od 30 października 2017 r. do 4 grudnia 2017 r. do projektu planu wpłynęło 253 uwagi złożone przez 85 podmiotów, z czego Burmistrz uwzględnił w całości 4 uwagi, natomiast nie uwzględnił w części lub w całości 132 uwag,

złożonych przez 78 podmiotów część uwag pozostało bez rozpatrzenia. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagę dotyczącą dopuszczenia lokalizacji stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie S7 i jej węzłów. Zmniejszono również odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od: linii rozgraniczającej KDD5 (ul. Witosa) na 5 m, od linii rozgraniczającej KDD2 (ul. Mikołajczyka) na 5 m oraz zlikwidowany został ciąg pieszy KP pomiędzy terenami MN4 i MN5.

Nie zostały uwzględnione postulaty z uwag dotyczące:

- budowy ronda przy skrzyżowaniu ul. Rolniczej i Wędkarskiej,
- sprzeciwu wobec poszerzenia ul. Rolniczej,
- poszerzenia ul. Wędkarskiej na odcinku od planowanej drogi zbiorczej do ul. Rolniczej,
- wyłączenia istniejącej zabudowy z podlegania zasadom i warunkom scalania i podziału
- zmiany przeznaczenia terenów rolniczych,
- wyznaczenia drogi zbiorczej przez Dziekanów Polski (środkiem wsi),
- zmniejszenia obszarów zabudowy usługowej na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej i usługowej,
- usunięcia dróg: KDD3, KDL2,
- sprzeciwu wobec planowanego układu komunikacyjnego (KDZ3, KDL1),
- nie włączania 2 nitek planowanej obwodnicy ul. Rolniczą przez środek wsi Dziekanów,
- wyznaczenie alternatywnej trasy dla przebiegu drogi zbiorczej zamiast ul. Rolniczą
- zmniejszenia renty planistycznej,
- sprzeciwu wobec linii rozgraniczającej wyznaczonej prostopadle do drogi,
- sprzeciwu wobec kładki KDS2,
- sprzeciwu wobec przebiegu KDZ4, wykonania przejścia, przejazdu przez S7 na przedłużeniu ul. Wędkarskiej w postaci tunelu.

Uwagi dotyczące układu komunikacyjnego nie zostały uwzględnione, głównie z powodu sprzeczności z postanowieniami Studium, które min. przesadza o przebiegu ciągu ulic zbiorczych służących rozbudowie układu drogowego, (w tym podłączeniu do węzła na S7) oraz obsłudze nowoplanowanych terenów zabudowy o znacznej powierzchni (w Dolinie Łomiankowskiej i Dziekanowie Polskim i Nowym). Postulaty dotyczące ronda nie mogły być uwzględnione ponieważ koncepcja organizacji pasa drogowego i skrzyżowań wykracza poza określony przepisami zakres ustaleń planu.

Uwagi dotyczące poszerzenia strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem planowanych terenów usługowych, nie zostały uwzględnione, z powodu sprzeczności z postanowieniami Studium, które w strefie 8 jako przeznaczenie dominujące przewiduje zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, magazyny i składy. Ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej i uciążliwości jakie ze sobą niesie, w strefie tej nie planuje się nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży jak również obiektów usług opieki zdrowotnej. Należy nadmienić iż zgodnie z przepisami planu istniejąca zabudowa w przypadku gdy jej funkcja jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym może być rozbudowywana do parametrów określonych planem. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z definicją z dziedziny prawa budowlanego możliwe jest natomiast wydzielenie lokalu do działalności gospodarczej (usługowego), pod warunkiem, że jego powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni.

Wysokość renty planistycznej została ustalona na identycznym poziomie jak dla pozostałych obszarów planów miejscowych Łomianek, przy czym maksymalny, przewidziany przepisami wskaźnik 30% jest szczególnie uzasadniony dla obszaru objętego

niniejszym planem, ze względu na przewidywane duże koszty realizacji ustaleń planu w zakresie rozwoju układu drogowego oraz uzbrojenia terenu.

Bez rozpatrzenia pozostały następujące uwagi złożone w II wyłożeniu do publicznego wglądu:

- brak zgody na naruszanie zabytkowej kapliczki przy ul. Rolniczej róg Wędkarskiej – kapliczka znajduje się poza obszarem planu,
- brak zgody na stawianie kolejnych obiektów budowlanych na terenie Jeziora Dziekanowskiego – Jezioro Dziekanowskie znajduje się poza obszarem planu (w odległości od 35 do 180m od północnej granicy planu),
- projekt poszerzenia ul. Rolniczej przed wyłożeniem powinien być przedmiotem konsultacji społecznych - nie dotyczy ustaleń planu (ponadto poszerzenie Rolniczej było przedmiotem konsultacji w ramach procedury sporządzania Studium).
- pytanie o odszkodowanie jakie Gmina przewiduje dla właścicieli posesji, którzy na skutek zatwierdzenia tego planu poniosą straty spowodowane utratą wartości ich posesji – wykracza poza zakres ustaleń planu, kwestię odszkodowań regulują przepisy ustaw.
- żądanie wstrzymania głosowania nad planem do momentu określenia innej, alternatywnej, mniej kolizyjnej dla społeczności Dziekanowa Polskiego drogi - nie dotyczy ustaleń planu,
- żądanie podania podstawy prawnej wyliczenia 30 % stawi opłaty planistycznej - brak postulatu do uwzględnienia w planie.
- żądanie przeprowadzenia konsultacji społecznych przed planowanym poszerzeniem ulicy oraz przed zatwierdzeniem projektu planu - brak postulatu do uwzględnienia w planie.
- żądanie natychmiastowego wykupu terenów przeznaczonych pod KDS - brak postulatu do uwzględnienia w planie, jest to materia regulowana przepisami odrębnymi, poza zakresem ustaleń planu miejscowego .
- wniosek o dopisanie do ustaleń: *gmina Łomianki zobowiązuje się do wypłaty odszkodowań właścicielom posesji, którzy na skutek zatwierdzenia planu poniosą straty spowodowane utratą wartości ich nieruchomości (...) odszkodowania za utratę zdrowia i narażenia życia* (postulat występujący w 30 uwagach) - poza zakresem ustaleń planu miejscowego .
- postulat o likwidację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z pasem technologicznym (1 postulat) – plan nie ustala pasa technologicznego.
- brak zgody na wyznaczenie drogi zbiorczej równoległej do ul. Rolniczej – w planie nie ma drogi zbiorczej równoległej do ulicy Rolniczej (1 postulat).
- zmienić klasę drogi ul. Kościelna Droga z KDZ na KDL - ulica Kościelna Droga znajduje się poza obszarem planu (1 postulat),

Ponadto Burmistrz zmienił swoje stanowisko w stosunku do rozpatrzenia uwag złożonych podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dotyczy to: następujących uwag:

- rozszerzenie przeznaczenia działki o funkcję handlowo-usługową (działka nr ew. 2001/2 obręb 5.0005), w I wyłożeniu uwaga została uwzględniona, projekt planu w II wyłożeniu nie uwzględniał uwagi (z uwagi na wydane w międzyczasie decyzje ustalające warunki zabudowy) – ostatecznie uwaga nie uwzględniona.
- rozszerzenie przeznaczenia działki ew. nr 2001/1 o działalność handlowo-usługową, w I wyłożeniu uwaga została uwzględniona, projekt planu w II wyłożeniu nie uwzględniał uwagi – ostatecznie uwaga nie uwzględniona.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku

i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017, poz. 1405 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy zgłoszono 2 uwagi. Podmioty składające uwagę stwierdziły, że nieprawidłowy jest zapis w prognozie, iż w wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się przekroczenia norm. Wskazano również na brak zleconych dodatkowych prognoz oddziaływania na środowisko.

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 dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód” wykazała, iż uchwalenie planu, będzie miało wpływ na budżet Gminy Łomianki. Przewidziane wydatki związane będą z realizacją dróg, w tym z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi i urządzeniem dróg oraz budową infrastruktury technicznej. Dochody wynikać będą opłaty planistycznej i wzrostu podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu wpłynie docelowo na wzrost dochodów gminy. 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 XXXIX/458/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzianków Polski Północny-Wschód”

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XXXIX/458/2018		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	21.12.2015	*	1. Usunięcie z planu drogi KDD3 i KDD8. 2. Zwężenie drogi KDL1 do 10m. 3. Układ komunikacyjny zgodnie z załącznikiem.	działki nr ew. 755/2, 755/3, obręb 5.0005 działki położone w jednostce KDL1 cały obszar planu	KDD3 KDL1 KDL1, KDL2, KDD1, KDD2		X		X		częściowo,
2	31.12.2015	*	1. Usunięcie z planu drogi KDD3 i KDD8. 2. Zwężenie drogi KDL1 do 10 m oraz likwidacja ronda.	działki nr ew. 755/2, 755/3, obręb 5.0005 działki położone w jednostce KDL1	KDD3 KDL1		X		X		częściowo
3	07.01.2016	*	1. Usunięcie z planu drogi KDL1 oraz ronda. W przypadku pozostawienia tej drogi, zwężenie jej i zastąpienie ronda skrzyżowaniem. 2. Rozszerzenie przeznaczenia działki o funkcję handlowo-usługową.	działka nr ew. 2001/2 obręb 5.0005	KDL1, KDZ2		X		X		częściowo
4	07.01.2016	*	Rozszerzenie przeznaczenia działki ew. nr 2001/1 o działalność handlowo-usługową.	działka nr ew. 2001/1 obręb 5.0005	MN1		X		X		
5	08.01.2016	*	Usunięcie wszystkich planowanych dróg publicznych. KDS z terenem przeznaczonym pod kładkę pieszą, KDL, KDD8, KDD9, KDD3, KDD2, KDD5, KDD6.	KDS, KDL, KDD	KDS+2, KDL+2		X		X		częściowo
6	08.01.2016	Sołtys Sołectwa Dzianków Polski	Usunięcie dróg publicznych: KDS z terenem przeznaczonym pod kładkę pieszą, KDL1, KDD8, KDD9, KDD3, KDD2, KDD5, KDD6.	KDS, KDL, KDD	KDS+2, KDL+3, KDD3		X		X		częściowo





21	28.11.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
22	28.11.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
23	28.11.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
24	28.11.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
25	28.11.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". 3. Brak zgody na poszerzenie ul. Wędkarskie na odcinku od planowanej drogi zbiorczej do ul. Rolniczej.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		X		X
26	28.11.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
27	30.11.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". 3. Zmienić przeznaczenie terenów rolniczych w Dziankowie Polskim i Dziankowie Leśnym.	Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		X		X
28	30.11.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
29	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
30	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		X		X
31	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
32	01.12.2017	*	2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		X		X
33	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
34	01.12.2017	*	2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". 3. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		X		X
35	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X
36	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m.	Dzianków Polski	KDZ1		X		X

37	01.12.2017	*		2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
38	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	KDZ1	X		X
39	01.12.2017	*		Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
40	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	KDZ1	X		X
41	01.12.2017	*		Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X		X
42	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
43	01.12.2017	*		Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X		X
44	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". 3. Sprzeciw wobec budowy drogi zbiorczej.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
45	01.12.2017	*		Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X		X
46	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
47	01.12.2017	*		Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
48	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	KDZ1	X		X
49	01.12.2017	*		Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X
50	01.12.2017	*		1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X		X

51	01.12.2017	*	2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2 Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
52	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". 3. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej.	Dzianków Polski MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
53	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X
54	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
55	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X
56	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
57	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X
58	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
59	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X
60	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
61	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X
62	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości KDZ1	X	X	X
63	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X
64	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X	X	X

65	01.12.2017	*	2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X	
66	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	KDZ1	X		X	
67	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X	
68	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	Dzianków Polski	KDZ1	X		X	
69	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski		X		X	
70	01.12.2017	*	Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X	
71	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych". 3. Wyznaczenie alternatywnej trasy dla przebiegu drogi zbiorczej zamiast ul. Rolniczą. 4. Zmniejszenie obszarów zabudowy usługowej na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej i usługowej.	Dzianków Polski	KDZ1	X		X	
72	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X	
73	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	działka o nr ew. 750/2, 750/3, obręb 5.0005	dz. 750/2 - MN1, dz. 750/3 - MN1, U1, KDZ4, KDL1, KDL2	X		X	
74	01.12.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej o numerach nieparzystych o 4 m. 2. Do § 19 pkt 3 i § 20 pkt 3 dopisać: "wielkość działek i szerokość frontów nie dotyczą istniejących terenów zabudowanych i już wytyczonych".	Dzianków Polski	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X	
75	01.12.2017	*	1. Usunięcie drogi KDD3. 2. Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej. propozycja alternatywnego przebiegu drogi.	MN1, MN2	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	X		X	
				działka o nr ew. 755/3, obręb 5.0005	KDD3	X		X	
					KDZ1	X		X	



91	04.12.2017	*	5. Sprzeciw wobec przebiegu KDZ4. Propozycja poprowadzenia S7 przy KPN lub wzdłuż Wisły. 6. Wykonać przejęcia, przejazd przez S7 na przedłużeniu ul. Wędkarskiej w postaci tunelu. Zmniejszyć U3 do pasa o szerokości ok. 100m od proj. S7, ewentualnie dopuścić lokalizowanie obok funkcji usługowej funkcję mieszkaniową jednorodzinna.	KDZ4			X		X
							X		X
				U3			X		X

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kamińskach  
*Tadeusz Krystecki*  
Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 3 do uchwały

Nr XXXIX/458/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 25 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód”, 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód”, należące do zadań własnych gminy to:

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

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

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

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

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

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

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

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