

UCHWAŁA XXXIX/460/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 25 stycznia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części
sołectwa Dziekanów Polski**

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 brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/252/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, zmienionej Uchwałą Nr XLII/259/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 216,47 ha, którego granica przebiega północną granicą działki 107/1, w obrębie Dziekanów Polski do zachodniej granicy działki 408/1 w obrębie Dziekanów Polski, zachodnią i północną granicą działki 408/1 w obrębie Dziekanów Polski, północną i wschodnią granicą działki 107/1 w obrębie Dziekanów Polski, wschodnią granicą działek 234/1, 234/2, 321, 308, 313, 318, 319, 320, 328, 330, 331, 335, 336, 347, 591, 592, 593, 594/1 w obrębie Dziekanów Polski, północną granicą działki 56 w obrębie Dziekanów Leśny, wschodnią granicą działek 56, 79 w obrębie Dziekanów Leśny, a następnie przedłużeniem do południowej granicy działki 82 w obrębie Dziekanów Leśny, południową granicą działki 82 w obrębie Dziekanów Leśny, południową granicą działki 681 w obrębie Dziekanów Polski, zachodnią granicą działek 681, 611/3, 611/2, 611/1, 410/2, 107/1 w obrębie Dziekanów Polski.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:2000 – stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **aglomeracja** – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) **dach płaski** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym elementy połączeń dachowych takie jak naswietla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;

- 3) **dach stromy** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym elementy połaci dachowych takie jak naswietla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;
- 4) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) **GZWP** – skrót określenia Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku. Jeżeli z innych przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 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 m², podziemnych części obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 9) **ogrodzenie 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;
- 10) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 11) **ogrodzenie trwale związane z gruntem** - należy przez to rozumieć ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 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 z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za

- powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 17) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza wegetacja roślin na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
 - 18) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 19) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami ograniczającymi;
 - 20) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
 - 21) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 22) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
 - 23) **tereny zieleni w chronionym krajobrazie** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu lub w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzeczca Wisły, w tym dolinę Strugi Dziekanowskiej i strefę przybrzeżną Jeziora Dziekanowskiego, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie oraz urządzonych terenów parkowych z niezbędnym uzbrojeniem;
 - 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) **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;
- 28) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi (z wyłączeniem budynków administracji publicznej), budynkami handlowo-usługowymi (z wyłączeniem stacji paliw) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 29) **zabudowa usług sportu i rekreacji** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu PKOB budynkami kultury fizycznej, a także boiska i budowle sportowe przeznaczone do uprawiania sportów na świeżym powietrzu;
- 30) **zabudowa zagrodowa** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
 - a) kapliczka objęta ochroną w planie wraz ze strefą ochrony,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - c) strefa ochronna siedliska pachnicy.

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) US – tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) R – tereny rolnicze;
- 6) Rw – tereny rolnicze z wodami powierzchniowymi;
- 7) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 8) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 10) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 11) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 12) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 13) CP – tereny publicznych ciągów pieszych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego

gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków – nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 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 w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną 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 ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów 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 przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. 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 i blachy ocynkowanej – 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 symbolem U 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 lub siedliska zabudowy zagrodowej,
 - b) zespołu budynków przylegających do siebie ścianami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 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) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych według § 17 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 ustaleń § 17 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) w celu ochrony walorów krajobrazowych WOChK, zachowania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzenia działek lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) US, ZN – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 12. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych położonych w granicach określonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 54-65/34;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 54-65/37;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk o nr ewid. AZP 54-65/39,40;
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 54-65/42;
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk o nr ewid. AZP 54-65/43, 53.

2. Ustala się ochronę kapliczki oznaczonej na rysunku planu poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji budowli naziemnych i urządzeń niezwiązanych z kapliczką, w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz zabezpieczenia obiektów przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1 i KDZ2 oraz KDD;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1 – KPJ6;
- 3) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami CP1 – CP5.

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, ciągu – ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 4) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej;
- 5) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu w przedziałach do 0,5 m, od 0,5 do 2 m, od 2 do 4 m, powyżej 4 m;
- 7) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem WP i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, o której mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 Ustawy Prawo wodne;
- 8) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolami WS2 i WS3, zarejestrowany także jako dopływ Wisły z Jeziora Dziekanowskiego.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

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

5. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 6 lit. d:

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

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi i dojazdy,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75°- 105° dla działek przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ1 i KDZ2 (ul. Rolnicza).

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ1** (ulica Rolnicza) jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru planu z pozostałymi częściami gminy Łomianki oraz zapewniającą obsługę środkami komunikacji publicznej;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ2** (ulica Rolnicza) jest drogą klasy zbiorczej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym środkami komunikacji publicznej;
- 3) droga publiczna oznaczona symbolem **KDD** (ulice Przy Jeziorze i Błotna) jest drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1 – KPJ6,
 - b) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami CP1 – CP5;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek 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 jeden lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,
 - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - d) dla terenów usług należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

Rozdział 10

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

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

- 1) przewiduje się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ1, KDZ2 i KDD,
 - b) tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczonych symbolami KPJ1 – KPJ6,
 - c) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami CP1 – CP5;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku:
 - a) infrastruktury istniejącej,
 - b) urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,

- c) innej infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa lub mieszkańców wsi;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie infrastruktury, której realizacja wymaga trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na gruntach stanowiących użytki klas I-III w granicach terenów oznaczonych symbolami od **R1** do **R8** oraz terenów oznaczonych od **Rw1** do **Rw11**.

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, z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych;
- 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, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe nakazuje się zagospodarować na działce inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - b) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej możliwa jest realizacja zarówno linii kablowych (podziemnych), jak i napowietrznych;
- 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 gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm;

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

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

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochrony kapliczki, gdzie należy uwzględnić przepisy **§12 ust. 2**,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 20. 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 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, usługowa, zagrodowa,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 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 – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - fragmenty terenu położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/34 oraz stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39,40,
 - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,5,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39,40,
 - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 0,5 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- przeznaczenie terenu:
 - podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - uzupełniające – istniejąca zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, usługowa,
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,5,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragmenty terenu położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39,40 oraz stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/43,53,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/43,53,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**.
 - d) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - e) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN1**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 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 – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN3, w przypadku groźby zalania lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,

d) w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 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 i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/37,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN3, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: C, F, H, O, P,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych i mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6,
 - 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 – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/43,53.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych i mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6,
 - 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 – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/42,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - d) w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
- a) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - b) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -35°, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
- a) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - b) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -35°, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/43,53.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39,40,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN1, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R1:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny rolnicze,
 - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 poniżej;

- 3) dopuszcza się budowę zabudowy zagrodowej w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem następujących wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny rolnicze,
 - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 poniżej;
- 3) dopuszcza się budowę zabudowy zagrodowej w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem następujących wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny rolnicze,
 - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 poniżej;
- 3) dopuszcza się budowę zabudowy zagrodowej w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem następujących wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,

- dla budynków inwentarskich – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R5:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R6:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) teren prawie w całości położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R7:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) teren w całości położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R8:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe- tereny rolnicze,
 - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3 poniżej;
- 3) dopuszcza się budowę zabudowy zagrodowej w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem następujących wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich – 10 m,

- dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25° -35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw1**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw2**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw3**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw4**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw5**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;

- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - d) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw6:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - d) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw7:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw8:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw9:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - d) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw10:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;

- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw11:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz likwidacji istniejących obniżeń terenu z okresowo występującymi zbiornikami wodnymi,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorowisk hydrofilnych towarzyszących podmokłym lub zalany wodą obniżeniom terenu,
 - c) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
 - zabezpieczenie skarpy doliny i brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikiem wodnym Jeziora Dziekanowskiego,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - e) fragmenty terenu położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39,40 oraz stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/43,53,
 - f) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - g) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - h) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN2:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,

- b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
- c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie skarpy doliny i brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikiem wodnym Jeziora Dziekanowskiego i Strugą Dziekanowską,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
- f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
- g) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN3:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych z doliną Strugi Dziekanowskiej,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN4:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych, urządzeń wodnych, pomostów wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) fragmenty terenu położone w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych z Jeziorą Dziekanowskim,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

- f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
- g) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- h) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN5:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych, urządzeń wodnych, tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) fragmenty terenu położone w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych Jezioro Dziekanowskim,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - g) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - h) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN6:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych, urządzeń wodnych, tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych Jezioro Dziekanowskim,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - g) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - wał przeciwpowodziowy wraz z drogą eksploatacyjną prowadzoną po stronie odpowietrznej wału,
- b) uzupełniające - ścieżki piesze, drogi rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe Jeziora Dziekanowskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogeniczych w strefie brzegowej,
 - ochronę zbiorowisk wodnych,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) w strefie brzegowej Jeziora Dziekanowskiego zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - g) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe płynące (koryto Strugi Dziekanowskiej);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy koryta za wyjątkiem przepustów lub mostów związanych z produkcją rolną lub realizacją budowli i urządzeń na terenach sąsiednich, w szczególności dojazdów do pól, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej,
 - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - wykonanie prac niezbędnych do udroźnienia i utrzymania przepływu wody w korycie,
 - zabezpieczenie brzegów przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - e) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe płynące (koryto Strugi Dziekanowskiej);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy koryta za wyjątkiem przepustów lub mostów związanych z produkcją rolną lub realizacją budowli i urządzeń na terenach sąsiednich, w szczególności dojazdów do pól, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej,
- b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - wykonanie prac niezbędnych do udrożnienia i utrzymania przepływu wody w korycie,
 - zabezpieczenie brzegów przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym na terenach sąsiednich.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS4**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe płynące – rów melioracyjny;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy koryta za wyjątkiem przepustów lub mostów związanych z produkcją rolną lub realizacją budowli i urządzeń na terenach sąsiednich, w szczególności dojazdów do pól, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej,
 - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - wykonanie prac niezbędnych do udrożnienia i utrzymania przepływu wody w korycie,
 - zabezpieczenie brzegów przed degradacją związaną z użytkowaniem rolniczym i rekreacyjnym,
 - e) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Rolnicza**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Rolnicza**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m,
 - c) na terenie zlokalizowana jest kapliczka objęta ochroną w planie, dla której należy uwzględnić przepisy **§12 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejący ciąg ulic **Przy Jeziorze i Błotna**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39,40,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu do pól i terenów zieleni,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu do pól, terenów zieleni i wału przeciwpowodziowego,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ5:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu do pól, terenów zieleni i wału przeciwpowodziowego,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ6:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu do pól, zabudowy zagrodowej i wału przeciwpowodziowego,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,

- e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CP1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 1 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CP2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 1 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CP3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 1 - 2 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CP4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- c) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
 - realizację ciągu wyłącznie w postaci nadwieszonoego nad gruntem (okresowo zalewanym wodą) pomostu drewnianego,
 - zakaz zmiany rzeźby terenu,
 - ochrona istniejących zbiorowisk przywodnych (także w trakcie realizacji),
 - ochrona istniejących zadrzewień,
- d) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
- e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **CP5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - d) terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

Rozdział 12

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

§ 78. 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%.

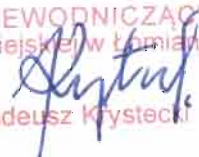
Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystek

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR XXXIX/460/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski** (zwany dalej planem miejscowym lub planem), został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXXIII/252/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, zmienionej Uchwałą Nr XLII/259/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku. Zmiana Uchwały dotyczyła doprecyzowania granic opracowywanego planu miejscowego.

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.

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

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

Obszar objęty planem ma powierzchnię 217 ha położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego – 5.0005 – Dziekanów Polski.

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, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego (w wymiarze lokalnym i ponadlokalnym), rozwoju systemów 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 planu i wersji wektorowej rysunku planu. Były 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, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie, jest stan istniejący. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej można wyróżnić następujące strefy różniące się sposobem użytkowania. Poczynając od południowego zachodu, wzdłuż ul. Rolniczej rozciąga się pasmo zabudowy małej intensywności o różnych funkcjach. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemieszana jest z zabudową usługową

i produkcyjną. Na niektórych nieruchomościach widoczne jest zagrodowe pochodzenie zabudowań. Granicę pasa zabudowy stanowi skarpa doliny starorzecza Wisły, które w tym rejonie reprezentowane jest przez ciek łączący rezerwat Jezioro Kiełpińskie (położone poza granicami planu) oraz jezioro Dziekanowskie. W dolinie starorzecza występują chronione siedliska i zbiorowiska wodne i przywodne. Dalej na północ, aż do wału przeciwpowodziowego rozciąga się zwarty kompleks gruntów rolnych o wysokiej przydatności do produkcji rolnej, w którym dominują grunty klasy IIIa i IIIb. Lokalnie występują liniowe obniżenia, okresowo wypełnione wodą, które tworzą cenny przyrodniczo i krajobrazowo układ zbiorowisk roślinności śródpolnej. Więcej niż połowa gruntów leży odłogiem a w wyniku wtórnej sukcesji pojawiły się zadrzewienia i posegetalne zbiorowiska wieloletnich bylin.

Rzeźba terenu obszaru planu, jak na warunki gminy Łomianki jest urozmaicona i zasługuje na ochronę. Dotyczy to w szczególności skarpy tzw. tarasu kampinoskiego, który dał nazwę obszarowi Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, obejmującego jezioro Dziekanowskie i większość doliny starorzecza. Plan stwarza warunki do ochrony zarówno rzeźby terenu jak i cennych zbiorowisk roślinnych.

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ponadto objęty jest formą ochrony przyrody jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa zwykła. W bardzo bliskim sąsiedztwie obszaru planu położone są cenne formy ochrony przyrody: obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły z rezerwatem Ławice Kiełpińskie i rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie”.

Za wyjątkiem wału przeciwpowodziowego stanowiącego północną granicę planu, przez tereny położone w granicach planu nie przebiegają liniowe obiekty infrastruktury, w sąsiedztwie których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Plan uwzględnia ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego.

Cały obszar planu położony poniżej skarpy tarasu kampinoskiego narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi jako obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do 4m a lokalnie nawet powyżej 4m.

W obszarze planu znajduje się 5 stanowisk archeologicznych.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanym dalej Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania położony jest w trzech strefach funkcjonalnych: **Strefa 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły** – obszar międzywała obejmujący koryto Wisły i taras zalewowy wraz z wałem przeciwpowodziowym; **Strefa 3 – Dolina Łomiankowska – Rolnictwo i Rekreacja**; **Strefa 6.1 – Mieszkaniowa Ekstensywna i Średnio Intensywna**.

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

Dla strefy 3 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: w granicach rezerwatu przyrody Jezioro Kiełpińskie - zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a na pozostałych terenach ekstensywne formy rolnictwa i hodowli, z uwzględnieniem wymagań siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt będących przedmiotami ochrony w granicach Natury 2000 - Kampinoska Dolina

Wisły. Jako przeznaczenie dopełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka) związane z Jeziorem Dziekanowskim, (...), obudowa biologiczna strugi Dziekanowskiej i Jeziora Dziekanowskiego, lokalnie z terenami zieleni urządzonej.

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);

Studium określiło następujące minimalne wskaźniki zagospodarowania dla jednostki 6.1: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m²/70%), tereny zabudowy zagrodowej (5000m²/85%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%).

- 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 nekubatorowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak: przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, parkingi sezonowe, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej itp.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony przyrody, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny rolnicze (67%) oraz tereny zieleni i wód (17%). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują 9% planu a tereny zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji - łączenie ok.1,5%. Pozostałe tereny zostały przeznaczone pod wał przeciwpowodziowy i komunikację.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekt dziedzictwa kulturowego gminy - kapliczki, której położenie oznaczono na rysunku planu, a wokół wyznaczono strefę ochrony. Ponadto w granicach planu, znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których ustalono strefę ochrony konserwatorskiej.

Plan stworzył warunki do modernizacji istniejącego publicznego układu transportowego. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji, jakie powinny realizować i uznano, że obecny przebieg jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru, natomiast niezbędna jest regulacja szerokości pasów drogowych i skrzyżowań oraz stanu prawnego działek drogowych. Dotyczy to głównej osi komunikacyjnej - istniejącej drogi zbiorczej - ulicy Rolniczej, dla której plan przewiduje docelowe poszerzenie do minimalnych wymagań dla drogi zbiorczej. Ponadto wybrane istniejące drogi polne plan przewiduje pod układ publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, głównie w celu obsługi ruchu

rekreacyjnego i krajoznawczego. Wskazanie ciągów jako inwestycji celu publicznego usprawni komunalizację działek drogowych.

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wymagania ochrony przyrody, walory krajobrazu kulturowego tej części gminy. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w planie uwzględniono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W międzywału uwzględniono tereny szczególnego zagrożenia powodzią natomiast pozostała powierzchnia planu to obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do 4 m. Ogółem blisko 88% powierzchni obszaru planu narażone jest na niebezpieczeństwo powodzi. Podstawą określenia granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi były przekazane w 2015 roku gminie Łomianki przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego (w formie wektorowej).

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

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

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

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 r. poz. 1405).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 26 lutego 2009 r. w Gazecie Łomiankowskiej.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 21 maja 2009 r., wpłynęło 12 wniosków. Sporządzający plan postanowił 6 wniosków uwzględnić częściowo, a 6 wniosków postanowił nie uwzględnić.

Pismem z dnia 10 stycznia 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.

Pismem 3 kwietnia 2009 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziewięć organów, które zgłosiły swoje wnioski.

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

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 19 maja 2016r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 14 lipca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało szesnaście organów, w tym sześć odpowiedzi zawierało uwagi do ustaleń projektu planu miejscowego. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez jedenaście organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem gruntów rolnych klas I-III w granicach strefy 6.1, gdzie Studium przewiduje zabudowę, Burmistrz Łomianek wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty wnioskowane o zmianę przeznaczenia na cele mieszkaniowe uzyskały zgody rolne. W stosunku do gruntów przeznaczonych na tereny zieleni w chronionym krajobrazie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi umorzył postępowanie administracyjne, uzasadniając, że zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są m.in. grunty parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzywieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi.

W dniach od 16 października 2017 r. do 6 listopada 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 19 października 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 20 listopada 2017 r., do projektu planu wpłynęły uwagi od 59 podmiotów, przy czym część uwag zawierało więcej niż jeden postulat. W przypadku

kilku uwag, spod jednego adresu wpływało więcej niż jedna uwaga, a nawet niektóre osoby prywatne złożyły swoje uwagi w kilku terminach.

W przewidzianym przepisami terminie 21 dni Burmistrz przeanalizował postulaty zawarte w uwagach i je rozpatrzył postanawiając uwzględnić w całości 1 uwagę, częściowo 19 uwag, 35 nie uwzględniać w całości, a 5 pozostawić bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczyły ustaleń planu. Listę nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag przedstawia załącznik nr 2 do uchwały.

Następujące uwagi lub postulaty zostały uwzględnione:

- zmiana przeznaczenia z terenów usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (łącznie 2 postulaty)
- zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę zagrodową (1 postulat),
- zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od pasa drogowego ulicy Rolniczej (z 10 na 6m) – łącznie 13 postulatów,
- zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie MN9 z 25 na 12m – łącznie 3 postulaty,
- uwzględnienie w przeznaczeniu podstawowym terenu MN9 zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (łącznie 3 postulaty) – wydzielony został nowy teren ustalający jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Następujące uwagi lub postulaty nie zostały uwzględnione:

- zmiana przeznaczenia z działki rolnej na budowlaną (łącznie 4 postulaty – niezgodność ze Studium,
- zmiana przeznaczenia na zabudowę zagrodową (1 postulat) – brak dojazdu,
- rozszerzenie terenu MN10 o sąsiadujące działki - niezgodność ze Studium,
- brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (łącznie 19 postulatów) – szerokość zgodna z przepisami i funkcją drogi,
- brak zgody na drogi publiczne poza ul. Rolniczą (łącznie 2 postulaty) – w planie nie ma nowoprojektowanych dróg publicznych; przeznaczenie istniejących dróg polnych (często o nieuregulowanym stanie prawnym) pod publiczne ciągi piesze i rowerowe umożliwią sprawniejszą komunalizację tych nieruchomości,
- brak zgody na budowę ronda (róg Wędkarskiej i Rolniczej) (łącznie 4 postulaty) – organizacja pasa drogowego i skrzyżowań nie wchodzi w zakres ustaleń planu,
- wytyczenie linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Rolniczej na odległość 8 m (łącznie 4 postulaty) – nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona 6m od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej,
- zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m² wzdłuż ul. Rolniczej i nie określaniu szerokości frontu działek – (łącznie 14 postulatów) - niezgodność ze Studium,
- wprowadzenie zapisu, że wielkości działek i szerokości frontów nie dotyczą działek już wydzielonych – wynika z przepisów odrębnych,
- zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla terenów przy ul. Rolniczej i określenie szczegółowo co to jest zabudowa uzupełniająca (łącznie 14 postulatów) – plan wskazuje docelowe przeznaczenie terenu; 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,
- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej w strefie ul. Rolniczej,
- zmiana ustaleń dla terenu ZN4 na takie, jak dla terenu ZN5 (łącznie 4 postulaty),

- rozszerzenie ustaleń dla terenu ZN5 o możliwość prowadzenia wypożyczalni kajaków – wykracza poza zakres ustaleń planu,
- wprowadzenie zapisów, które określą inwestycje celu publicznego możliwe do realizacji na terenach ZN (łącznie 15 postulatów) – przepis ma na celu umożliwienie realizacji ustaleń planu ze środków publicznych; określone przeznaczenie terenu jest zgodne z katalogiem inwestycji celu publicznego określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami (inwestycje związane z ochroną przyrody, parki publiczne, publiczne ciągi piesze),
- Usunięcie zapisów, które na północnym brzegu Jez. Dziekanowskiego dopuszczają lokalizację urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki (łącznie 25 postulatów) – RDOŚ nie zakwestionował takich zasad zagospodarowania (przeznaczenie i zasady zagospodarowania nie naruszają przepisów odrębnych dla form ochrony przyrody występujących w granicach obszaru objętego planem).

Bez rozpatrzenia pozostały następujące uwagi lub postulaty:

- brak zgody na poszerzenie jezdni ul. Rolniczej – organizacja pasa drogowego i skrzyżowań nie wchodzi w zakres ustaleń planu,
- brak zgody na obwodnicę prowadzoną przez wieś (łącznie 3 postulaty) - nie dotyczy ustaleń planu,
- planowane zagospodarowanie nie uwzględnia uzgodnień dla terenów chronionych (łącznie 2 postulaty) – subiektywna ocena, brak postulatu do uwzględnienia,
- stwierdzenie że ustalenia dla terenów od ZN2 do ZN6 są niezgodne ze Studium ze względu na dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją (łącznie 5 postulatów) - subiektywna ocena, brak postulatu do uwzględnienia,
- podanie, jakie odszkodowanie Gmina przewiduje dla właścicieli posesji tracą na wartości (łącznie 3 postulaty) – brak postulatu do uwzględnienia,
- wprowadzenie zapisu o wypłacie odszkodowania za utratę wartości nieruchomości – (łącznie 14 postulatów) – wykracza poza zakres ustaleń planu, wynika z przepisów odrębnych,
- brak zgody na stawianie kolejnych obiektów budowlanych na terenie Jeziora Dziekanowskiego (łącznie 4 postulaty),
- brak zgody na plan miejscowy (łącznie 2 postulaty),
- skablowanie linii elektrycznej 15 kV (działka poza obszarem planu),
- brak zgody na naruszenie kapliczki (róg Wędkarskiej i Rolniczej) (łącznie 4 postulaty, kapliczka poza obszarem planu),
- poszerzenie ul. Rolniczej powinno być przedmiotem konsultacji społecznych (łącznie 5 postulatów) - nie dotyczy ustaleń planu,
- żądanie usunięcia włączenia 2 nitek planowanej obwodnicy do ul. Rolniczej (łącznie 3 postulaty) – stwierdzenie nieprawdziwe, wszelkie skrzyżowania ciągu ulic zbiorczych znajdują się poza obszarem planu,
- żądanie wstrzymania głosowania nad planem do momentu określenia innego, alternatywnego, mniej kolizyjnego dla społeczności Dziekanowa Polskiego zagospodarowania (łącznie 3 postulaty) – nie dotyczy ustaleń planu,
- żądanie przywrócenia terenów do stanu zgodnego z prawem (łącznie 2 postulaty),
- żądanie odszkodowania za korzystanie z drogi i jeziora, które są własnością prywatną (łącznie 2 postulaty) – materia jest regulowana przepisami odrębnymi,
- przywrócenie znaku „zakaz wjazdu” na ul. Przy Jeziorze (łącznie 2 postulaty) - wykracza poza zakres ustaleń planu.

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

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski 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. W perspektywie 10 lat prognozowane wpływy nie pokryją wydatków związanych z realizacją planu. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały. 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/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski

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.) w odniesieniu o uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zaal. do Uchwały Nr XXXIX/460/2018		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	19.10.2017	*	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.			Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną.	dz. nr ew. 534, obręb 0005	R8	X	X	X	X	X	niezgodność ze Studium
2	26.10.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m. 2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m. 3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m ² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek. 4. Zmieszenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.	cały obszar planu, głównie tereny przy ul. Rolniczej	KDZ1 oraz tereny przy ul. Rolniczej	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m niezgodność ze Studium
3	30.10.2017	Rada Sołectwa Dziekanów Polski	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m. 2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m. 3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1200 m ² do powyżej 500 m ² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek. 4. Zmieszenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.	cały obszar planu, głównie tereny przy ul. Rolniczej	KDZ1 oraz tereny przy ul. Rolniczej	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m
4	07.11.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m. 2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.	dz. nr ew. 668/2, obręb 0005	MIN6, KDZ1	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m

10	07.11.2017	*	<p>4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.</p> <p>5. Należy wytyczyć linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Rolniczej.</p> <p>1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m.</p> <p>2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.</p> <p>3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1200 m² do powyżej 500 m² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.</p> <p>4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.</p>	dz. nr ew. 729/6, obręb 0005 (poza obszarem planu)	KDZ1 oraz tereny przy ul. Rolniczej	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m
11	07.11.2017	*	<p>1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m.</p> <p>2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.</p> <p>3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1200 m² do powyżej 500 m² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.</p> <p>4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.</p>	dz. nr ew. 749/5, obręb 0005 (poza obszarem planu)	KDZ1 oraz tereny przy ul. Rolniczej	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m
12	08.11.2017	*	<p>4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.</p> <p>1. Nieprzekraczalna linia zabudowy musi być zmieniona do 8 m i powinna być wytyczona od zewnętrznej krawędzi obecnej drogi, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.</p> <p>2. §22, §23 i §24 pkt 3 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości powinien brzmieć: zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wielkości działek i szerokości frontów nie dotyczą działek już wytyczonych.</p>	dz. nr ew. 674/4, obręb 0005	MN6, KDZ1	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m
13	10.11.2017	*	<p>Zmiana ustaleń dla terenu ZN4 na takie same ustalenia jak dla terenu ZN5</p>	dz. nr ew. 416, obręb 0005	ZN4, WS1, R1	X	X	X	X	X	
14	13.11.2017	*	<p>1. Włączenie do przeznaczenia podstawowego zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.</p> <p>2. Określenie linii zabudowy od strony północnej w odległości 9 m od południowej granicy działki nr 56 (wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 174/2017 oraz istniejąca zabudowa w sąsiedztwie).</p>	dz. nr ew. 73/1, obręb 0004	MN9	X	X	X	X	X	częściowo - wydzielenie odrębnego terenu
15	13.11.2017	*	<p>1. Włączenie do przeznaczenia podstawowego zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.</p> <p>2. Określenie linii zabudowy od strony północnej w odległości 9 m od południowej granicy działki nr 56 (wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 174/2017 oraz istniejąca zabudowa w sąsiedztwie).</p>	dz. nr ew. 70/1, 70/2, 70/3, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74, 75/1, 75/2 obręb 0004	MN9	X	X	X	X	X	częściowo - wydzielenie odrębnego terenu
16	13.11.2017	*	<p>1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m.</p> <p>2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.</p> <p>3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.</p>	cały obszar planu, głównie tereny przy ul. Rolniczej	KDZ1 oraz tereny przy ul. Rolniczej	X	X	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m

17	14.11.2017 15.11.2017	*	4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca. 1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m. 2. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, powinna być wyznaczona w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Rolniczej, a nie 10 m od linii rozgraniczającej teren. 3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1200 m ² do 500 m ² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i dopuszczenie szerokości frontu działek 17-20 m. 4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref MN wzdłuż ul. Rolniczej. 5. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej w strefie ul. Rolniczej. 6. Rozszerzenie strefy MN10 - włączenie do strefy działek 230 i 318.	dz. nr ew. 674/5, 230, 318, obręb 0005	MN6, KDZ1	X	X	X	wplynęły dwie uwagi o takiej samej treści od jednego nadawcy częściowo – zmiana na 6 m
18	17.11.2017	*	Odrobienie działki.	dz. nr ew. 296, obręb 0005	R8	X	X	X	niezgodność ze Studium
19	17.11.2017	*	1. Włączenie do przeznaczenia podstawowego zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej. 2. Określenie linii zabudowy od strony północnej w odległości 9 m od południowej granicy działki nr 56 (istniejąca zabudowa w sąsiedztwie).	dz. nr ew. 72/5, 72/6, obręb 0004	MN9	X	X	X	częściowo - wydzielenie odrębnego terenu częściowo - linia zabudowy ustalona w odległości 12 m.
20	17.11.2017	*	1. Zmiana przeznaczenia na zabudowę zagrodową (budynki usytuowane na działce 357 i 422). 2. Rozszerzenie ustalen dla terenu ZN4 o możliwość realizacji wypożyczalni kajaków.	dz. nr ew. 113, 357, 422, obręb 0005	R2, R3, Rw3, ZN4, WS1	X	X	X	częściowo – wprowadzenie zabudowy zagrodowej jako przeznaczenia uzupełniającego
21	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, samiaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X	
22	20.11.2017	*	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m. 2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m. 3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m ² wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.	cały obszar planu, głównie tereny przy ul. Rolniczej	KDZ1 oraz tereny przy ul. Rolniczej	X	X	X	częściowo – zmiana na 6 m

		4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.							
23	20.11.2017 20.11.2017	* 5. Wykreślenie z planu w obszarze od ZN2 do ZN 6 w pkt 4 zdania: "dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem".	6. Brak zgody na zmianę drogi Przy Jeziorze od przepustu, Błotnej i pozostałych obiektów liniowych na drogi publiczne.	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania: "obiekty budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania: "obiekty budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	WS1, ZN4, ZN5, KPI3, KPI4, CP4, CP5	X X X X X X	X X X X X X
24	20.11.2017	* 1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m.	2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.	3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m2 wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.	4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.	5. Wykreślenie z planu w obszarze od ZN2 do ZN 6 w pkt 4 zdania: "dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem".	6. Brak zgody na zmianę drogi Przy Jeziorze od przepustu, Błotnej i pozostałych obiektów liniowych na drogi publiczne.		
25	20.11.2017	* 1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanki, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.	2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej z 11 m do 15 m.	2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.	3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m2 wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.	4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.	5. Wykreślenie z planu w obszarze od ZN2 do ZN 6 w pkt 4 zdania: "dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem".	6. Brak zgody na zmianę drogi Przy Jeziorze od przepustu, Błotnej i pozostałych obiektów liniowych na drogi publiczne.
26	20.11.2017	* 1. Brak zgody na zmianę drogi Przy Jeziorze od przepustu, Błotnej i pozostałych obiektów liniowych na drogi publiczne.	2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 5 m.	3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m2 wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i nie określanie szerokości frontu działek.	4. Zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla wszystkich stref wzdłuż ul. Rolniczej (tereny MN) i określenie szczegółowo, co to jest zabudowa uzupełniająca.	5. Wykreślenie z planu w obszarze od ZN2 do ZN 6 w pkt 4 zdania: "dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem".	6. Brak zgody na zmianę drogi Przy Jeziorze od przepustu, Błotnej i pozostałych obiektów liniowych na drogi publiczne.		

27	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN			X	X	
28	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN			X	X	
29	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN			X	X	
30	20.11.2017	*	<p>Zmiana działki na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem wielkości działki do zabudowy min. 500 m² (dojazd istniejącą działką drogową nr 1270).</p>	R2			X	X	
31	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN,</p>	tereny ZN			X	X	

32	20.11.2017	*	jako tereny takich inwestycji. Zmiana działki na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem wielkości działki do zabudowy min. 500 m2 (dojazd istniejącą działką drogową nr 1270).	dz. nr ew. 1262, obręb 0005	R2	X	X	X
33	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania: "obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego tereny ZN	WS1, ZN4, ZN5, KP13, KP14, CP4, CP5 tereny ZN	X	X	X
34	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określa, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X
35	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia działki na działalność pozarolniczą w strefie R3 na oznaczenie ZN5, co umożliwiłoby umiejscowienie tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją oraz pomostów wraz z niezbędnym uzbrojeniem.	dz. nr ew. 416, obręb 0005	ZN4, WS1, R1	X	X	X
36	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określa, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X
37	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X

38	20.11.2017	*	2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji. Zmiana przeznaczenia działki na działalność pozarolniczą w strefie R3 na oznaczenie ZN5, co umożliwiłoby umiejscowienie tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją oraz pomostów wraz z niezbędnym uzbrojeniem.	dz. nr ew. 315, obręb 0005	R8	X	X	X	X	prawdopodobnie błędny numer działki
39	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X	X	
40	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X	X	
41	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X	X	
42	20.11.2017	*	1. Brak zgody na budowę ronda (róg Wędkarskiej i Rolniczej). 2. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (po 4 m z każdej strony).	dz. nr ew. 656/8, obręb 0005	MN4, KDZ1	X	X	X	X	

43	20.11.2017	*	1. Brak zgody na budowę ronda (róg Wędkarskiej i Rolniczej). 2. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (po 4 m z każdej strony).	dz. nr ew. 656/8, obręb 0005	MN4, KDZI	X	X	X	X
44	20.11.2017	*	1. Brak zgody na budowę ronda (róg Wędkarskiej i Rolniczej). 2. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (po 4 m z każdej strony).	dz. nr ew. 656/8, obręb 0005	MN4, KDZI	X	X	X	X
45	20.11.2017	*	1. Przeniesienie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania : "obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	WS1, ZN4, ZN5, KPI3, KPI4, CP4, CP5	X	X	X	X
46	20.11.2017	*	1. Brak zgody na budowę ronda (róg Wędkarskiej i Rolniczej). 2. Brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (po 4 m z każdej strony).	dz. nr ew. 656/8, obręb 0005	MN4, KDZI	X	X	X	X
47	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanki, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X	X
48	20.11.2017	*	1. Przeniesienie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania : "obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego. 3. Sprzeciw wobec poszerzenia ul. Rolniczej o 8 m.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	WS1, ZN4, ZN5, KPI3, KPI4, CP4, CP5	X	X	X	X
49	20.11.2017	*	1. Przeniesienie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania : "obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	WS1, ZN4, ZN5, KPI3, KPI4, CP4, CP5	X	X	X	X
50	20.11.2017	*	1. Przeniesienie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych. 2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania : "obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	WS1, ZN4, ZN5, KPI3, KPI4, CP4, CP5	X	X	X	X
51	20.11.2017	*	1. Przeniesienie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez	dz. nr ew. 451,	WS1, ZN4, ZN5,	X	X	X	X

52	20.11.2017	*	<p>możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.</p> <p>2. Wykreślenie z §60 pkt 3 lit. b (WS1) sformułowania: "obiektyw budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją" lub inne zaplanowanie terenu wód powierzchniowych Jeziora Dziekanowskiego.</p> <p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określa, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	KPJ3, KPJ4, CP4, CP5	X	X	X	
53	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określa, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN	tereny ZN	X	X	X	
54	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które w sposób precyzyjny określa, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p> <p>2. Dla działek 319, 328, 330, 232/2 dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.</p>	dz. nr ew. 319, 328, 330, 232/2, obręb 0005	R8	X	X	X	

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

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, 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 obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, 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.).

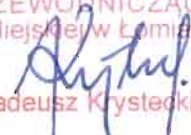
§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) przy czym:

- 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.).

PRZEWORNICZACY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki