

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII/147/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia”, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 0006, obejmujący obszar o powierzchni 25,92 ha, który ograniczają:

- 1) od południowego wschodu:
 - a) południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 394/7, 384/17, 384/15,
 - b) południowo-zachodnia, południowo-wschodnia i północno-wschodnia granica działki o nr ew. 338,
 - c) południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 328 i 327;
- 2) od północnego wschodu północno-wschodnia granica działki o nr ew. 189;
- 3) od północnego zachodu południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 170, 172, 220/8, 220/10 i 220/9;
- 4) od południowego zachodu północno-wschodnia granica działki o nr ew. 418/2.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski - dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12° (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 25° - 45° (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 3) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszń 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, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być położone poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 7) nieruchomości publicznie dostępna – nieruchomości z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
 - 8) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki, o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
 - 9) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzona w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
 - 11) powierzchnia utwardzona – powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
 - 12) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 13) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
 - 14) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 15) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
 - 16) segment – budynek jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej;
 - 17) tereny zieleni w chronionym krajobrazie – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły pełniącego w granicach planu funkcję kanału melioracyjnego) i starorzeczy Wisły, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę terenów siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznymi) ze stałymi lub okresowymi zbiornikami wodnymi, zadrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz urządzeniami do sportu i rekreacji będącymi obiektami budowlanymi i budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;

- 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 19) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 20) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność jest prowadzona;
- 21) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 22) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); 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;
- 23) zabudowa usługowa – zabudowa gdzie świadczone są usługi lub prowadzona jest działalność rzemieślnicza;
- 24) zabudowa usługowa nieuciążliwa - zabudowa gdzie świadczone są usługi nieuciążliwe;
- 25) zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska – rodzaj zabudowy śródmiejskiej; wielofunkcyjny budynek lub zespół budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, o funkcji usługowo-mieszkaniowej lub usługowej, jednocześnie spełniający następujące warunki: liczba mieszkań (lokali mieszkalnych) w jednym budynku nie przekracza 6, lokale mieszkalne nie mogą być lokalizowane w parterze, łączna powierzchnia użytkowa lokali usługowych stanowi co najmniej 35% powierzchni użytkowej budynku z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji, usługi zaliczone są do sekcji (według PKWiU 2015): Sekcja C - w zakresie usług poligraficznych i usług reprodukcji zapisanych nośników informacji (Dział 18), Sekcja G - usługi w zakresie handlu hurtowego i detalicznego (z wyłączeniem naprawy pojazdów samochodowych), Sekcja H – w zakresie usług pocztowych i kurierskich, Sekcja I - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J - usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K - usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L - usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M - usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N - usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, Sekcja R - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – pozostałe usługi – chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej; uciążliwość usług zamyka się w granicach lokalu, gdzie działalność usługowa się odbywa;
- 26) zabudowa zamieszkania zbiorowego - budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) projektowana zieleń izolacyjna;
- 7) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 8) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 9) obiekty i granice obszarów podlegających ochronie:
 - a) drzewo wyróżniające się w krajobrazie,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 10) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MZ – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 4) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej;
- 5) UC – teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) UN – teren zabudowy usługowej edukacji – szkolnictwo wyższe;
- 7) US – tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 10) ZNw – tereny zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) G – teren infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych **UM**, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługowo-mieszkaniową śródmiejską, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej;
 - b) sytuowanie budynku (z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku gdy ta działka przeznaczona jest w planie także pod zabudowę usługowo-mieszkaniową śródmiejską;
 - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 12 m – dla masztów i słupów - z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
 - b) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 1,5 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - d) 2,5 m – dla wolnostojących urządzeń grupujących szyldy,
 - e) 5 m - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, których zabudowa ma inne parametry niż ustalone planem dla terenu, gdzie działki są położone:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym:

- a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linią zabudowy wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
 - b) której intensywność jest większa niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
 - c) której geometria dachu jest inna niż ustalona planem - przy przebudowie i rozbudowie (w tym nadbudowie), dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego ustalonego planem - dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

- gdzie przez parametry rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów, szerokość elewacji frontowej.

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

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów - 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od osi pasa drogowego.

§ 10. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych **UM, UC**;
- 2) wymagania dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych **UM, UC**:
 - a) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - na niezabudowanych działkach,
 - na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
 - b) łączna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych na jednej nieruchomości - nie więcej 0,05% powierzchni nieruchomości,
 - c) maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń reklamowych - 9 m;
- 3) wymagania dla szyldów:
 - a) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie:
 - na ogrodzeniach,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości, nie może przekroczyć:
 - 2 m² - na terenach **UM**,
 - 10 m² - na terenie **UC**,
 - 0,25 m² - na pozostałych terenach.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewniane-go, 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 dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, 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;
- 5) dla terenów UM, UC 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.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie 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 realizacji inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem obowiązującego wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) z układem starorzeczy Wisły:
 - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN1, ZN2** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie, **ZNw1, ZNw2** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych **US1 i US2** - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji – realizację ogrodzeń dopuszcza się wyłącznie od strony dróg publicznych;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **UM** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **MW i MZ** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami **US, ZP, ZN, ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 13. W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/16, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) wolne od zabudowy przestrzenie na terenie oznaczonym symbolem UC, z wyłączeniem placów i dojazdów służących zaopatrzeniu;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD.
 2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - 1) w obrębie terenu jednej ulicy nakaz ujednolicenia:
 - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej, z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach gastronomicznych,
 - b) obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy),
 - c) obiektów związanych z organizacją imprez osiedlowych (w okresie trwania imprezy).

Rozdział 7

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

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

3. Na rysunku planu oznaczono urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny, będący dopływem Wisły (zwany potocznie Strugą Dziekanowską).

4. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m;
- 2) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

6. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 3, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności budowy ciągów pieszych i rowerowych, dróg publicznych;
 - 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
 - 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny: ZNw1, ZNw2, ZN1, ZN2, ZN3 oraz fragmenty dróg KDD2 i KDD5;
 - 4) szerokość koryta rowu górą nie mniejsza niż 4,0m;
 - 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0m;
 - 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsza niż 1,0 m.
7. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4:
- 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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 16. 1. Ustala się granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony o przebiegu określonym na rysunku planu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust 1 zakazuje się:

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 800 m² - dla terenów MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) 500 m² - dla terenów MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna bliźniacza,
 - c) 250 m² - dla terenów MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna szeregowa,
 - d) 5000 m² - dla terenów UC, UN, MZ,
 - e) 2000 m² - dla terenów US,
 - f) 1000 m² - dla pozostałych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 25 m - dla terenów MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) 20 m - dla terenów MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna bliźniacza,
 - c) 9 m - dla terenów MN o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna szeregowa; dla terenu MN8 dopuszcza się 8,5 m,
 - d) 50 m - dla terenów UC, US,
 - e) 25 m - dla pozostałych terenów;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego - 90° z tolerancją +/- 5°, z zastrzeżeniem lit. a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale 45°-135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 75° - 105° dla działek przylegających do:
 - ul. Lalkowej (KDD3),
 - ulicy oznaczonej symbolem KDD10,
 - ul. Lwowskiej (KDD2) – południowo-wschodnia pierzeja,
 - ul. Dębowej (KDD4) - północno-zachodnia pierzeja, od skrzyżowania z ulicą Lalkową do granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
- 1) działek pod drogi;
 - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 12 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 3 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania.

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

- 1) drogi oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11 tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, dla dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – nie mniej niż 8 m,

- b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
- a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży i 1 miejsce na 15 zatrudnionych,
 - dla zabudowy usług edukacji i opieki zdrowotnej - 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania i 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla zabudowy usług edukacji – szkolnictwo wyższe – 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania i 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej (w tym rzemiosła) – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca dla obiektu,
 - c) dla zabudowy wielofunkcyjnej, w tym usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej, ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - d) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub mieszkalny,
 - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą istniejącego lub projektowanego pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

§ 19. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej.
 2. Ustalenia w zakresie rozwoju 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 w zakresie rozwoju systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
 - 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.
 4. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) dla nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną gdzie udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż 35 % - dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
 - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane) i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne;
- 4) na parkingach dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem G w granicach obszaru objętego planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
- 2) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 65%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m² na budynek mieszkalny;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - c) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN1 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m² na budynek mieszkalny;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN3:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 38%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 9 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m² na budynek mieszkalny (segment).

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN4:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 65%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m² na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - c) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN2 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN5:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 11 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 330 m² na budynek mieszkalny (segment).

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN6:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m² na budynek mieszkalny (segment);
 - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN7:

- 1) przeznaczenie:
 - 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 zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN8:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 25 °,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 11 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 210 m² na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) w celu ochrony drzewa, oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się:
 - realizacji infrastruktury podziemnej w odległości mniejszej niż 6 m od pnia drzewa,
 - utwardzania nawierzchni w promieniu 2 m od pnia drzewa.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN9:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 65%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m² na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - c) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN2 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN10:

- 2) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN11:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa i produkcyjna;

- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN12:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 12 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 330 m² na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - c) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - d) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2,
 - e) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN3 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN13:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 13° do 30°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 54%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 9 m;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 145 m² na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - d) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany potocznie Strugą Dziekanowską), będące dopływem Wisły,
 - e) fragment terenu położony w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2,
 - f) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN3 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN14:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 13° do 30°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 9 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m² na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16,
 - d) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2,
 - e) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN3 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN15:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN16:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa i produkcyjna;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m² na budynek mieszkalny;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2.

§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN17:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca od strony KDD7;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m² na budynek mieszkalny (segment);
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN18:

- 2) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny (segment);
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16,
 - d) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN3 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN19:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny (segment);
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16.

§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN20:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci w przedziale 25° - 45°,
 - dla pozostałych budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m² na budynek mieszkalny;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - lokale z usługami nieuciążliwymi zlokalizowane w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 12 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy płaskie,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 - 3,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 35%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 1000 m² na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 21%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 5000 m² na budynek zamieszkania zbiorowego;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
- b) dla nieruchomości graniczących z terenem **ZN1** w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 42. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UM1:**

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa usługowa usług edukacji (Sekcja P);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy usługowej usług edukacji zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla terenu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków - 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zachowanie dachów stromych,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości -1000 m²;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 43. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UM2:**

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków - 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zachowanie dachów stromych;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości -1000 m²;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budynków - 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zachowanie dachów stromych,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości -1000 m²;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków bez garażu podziemnego (zagłębionego) –12 m,
 - dla budynków z garażem podziemnym (zagłębionym) - 13,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 150 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 5000 m² na budynek o funkcji podstawowej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) nakaz realizacji projektowanej zieleni izolacyjnej od strony terenów MN i UM, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa edukacji (Sekcja P) – szkolnictwo wyższe,
 - b) uzupełniające – istniejące budynki zamieszkania zbiorowego uzupełniające funkcję podstawową;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zamieszkania zbiorowego do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachów istniejących,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 3500 m²;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: większość terenu położona w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 47. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US1:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa:
 - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - d) w sąsiedztwie terenu przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczególnych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły,
 - e) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN1 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

§ 48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US2:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowy usługowa:
 - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - d) w sąsiedztwie terenu przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły,
 - e) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN2 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej – skwer miejski;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

§ 50. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
 - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20% działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% działki;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, boisk z nawierzchnią ziemną lub trawiastą oraz małej architektury,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń §15 ust. 6.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
 - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20% działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% działki;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,

- b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, boisk z nawierzchnią ziemną lub trawiastą oraz małej architektury,
- c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- d) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
- e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń §15 ust. 6.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
 - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20% działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% działki;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, boisk z nawierzchnią ziemną lub trawiastą oraz małej architektury,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń §15 ust. 6,
 - f) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2.

§ 53. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZNw1:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi - teren naturalnych obniżen terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5% działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95% działki;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębien zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń §15 ust. 6,
 - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz

w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m.

§ 54. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZNw2:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi - teren naturalnych obniżen terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5% działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95% działki;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębien zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń § 15 ust. 6,
 - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Lwowskiej** do przebudowy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 10 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Lwowskiej** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 5 - 6 m (10 m w rejonie placu do zawracania) zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 6) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń § 15 ust. 6;
- 7) przeprawa przez Strugę Dziekanowską w formie mostu;
- 8) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5

a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,

- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Lalkowa** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 6 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdno, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Dębowa** do rozbudowy;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 6 - 8 m (12 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 5) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdno, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Polna** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły; zasady ochrony rowu według ustaleń § 15 ust. 6;
- 6) przeprawa przez Strugę Dziekanowską w formie mostu;
- 7) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia § 16 ust 2.
- 8) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej - fragment ulicy **Łąkowej** do rozbudowy,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 6 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 6) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia § 16 ust 2;
- 7) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Łąkowa** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia § 16 ust 2.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Prochowni** do przebudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 8 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ul. **Bruhla A.F** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 6 m, (12 m w rejonie placu do zawracania) zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16.

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

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej - granice plan nie obejmują całego pasa drogowego),
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość w granicach planu - 7 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 5) od strony terenów starorzecza Wisły (doliny Strugi Dziekanowskiej) ustala się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.
 - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia § 16 ust 2.

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

- 📁 ① przeznaczenie:
 - a) podstawowe – poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej – **ul. Baczyńskiego** - granice planu nie obejmują całego pasa drogowego,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 📐 ① szerokość w granicach planu - 3 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 📐 ① minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 📁 ① szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – stacja gazowa Łomianki;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połączenia dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale –0,1 - 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 3) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną gdzie obowiązują ustalenia §16 ust 2.

Rozdział 13

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

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

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

RADCA PRAWNY

 Joanna Kozmarczyk

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK 28


 Piotr Rusiecki
 ZASTĘPCA BURMISTRZA