

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków**

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 późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIII/264/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków, zwany dalej „planem”, położony w mieście i gminie Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 98,08 ha, którego granica przebiega północno-zachodnią granicą działek 538, 537, 536, 535 i 534 w obrębie Łomianki Dolne, przedłużeniem do północno-wschodniej granicy działki 110 w obrębie Łomianki Dolne, północno-wschodnią, a następnie południową granicą działki 110 w obrębie Łomianki Dolne, wschodnią granicą działek 238, 239/1, 239/2 w obrębie 0001, południową granicą działek 239/2, 535/1, 237, 236/2, 235/3, 235/2, 234, 653, 232, 231, 230, 228/1, 225/1, 224/1 w obrębie 0001, przedłużeniem do południowej granicy działki 215 w obrębie 0001, południową granicą działek 215, 64/5 w obrębie 0001, południowo-zachodnią granicą działek 60/3, 45/5, 45/4, 45/3 w obrębie 0001, południowo-wschodnią, a następnie południowo-zachodnią granicą działki 43 w obrębie 0001, południowo-zachodnią granicą działek 533, 42/1, 708, 36, 713, 32/2, 31, 30, 19/2, 19/1, 18, 17, 16, 13/2, 12, 11, 10, 9, 8, 5, 3/4 w obrębie 0001, przedłużeniem do północno-zachodniej granicy działki 417 w obrębie 0006, północno-zachodnią granicą działki 417 w obrębie 0006, południowo-zachodnią granicą działki 382/2 w obrębie 0006, północno-zachodnią granicą działek 382/2, 381/2 w obrębie 0006, przedłużeniem do południowo-zachodniej granicy działki 681 w obrębie Łomianki Dolne, południowo-zachodnią granicą działek 681, 679, 678, 677, 676, 674, 672, 670, 669, 668, 667, 666, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 622, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 604/3, 604/2, 604/1, 603, 602, 601 w obrębie Łomianki Dolne, północno-zachodnią granicą działki 601 w obrębie Łomianki Dolne, przedłużeniem do południowo-zachodniej granicy działki 561 w obrębie Łomianki Dolne, południowo-zachodnią granicą działek 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 548, 547, 546/9 (powstała w wyniku podziału działki 546), 545, 544, 543, 543, 538 w obrębie Łomianki Dolne.

§ 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** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dach stromy** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu wydzielony geodezyjnie, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 4) **GZWP** - skrót określenia Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 5) **istniejąca zabudowa** – zabudowa zrealizowana, jak również zabudowa będąca w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) **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 w szczególności nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, 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;
- 7) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 8) **ogrodzenie elektryczne** – ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 9) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;

- 10) **ogrodzenie trwale związanym z gruntem** – ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 11) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 12) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) **PKOB** – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 14) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 15) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 16) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach. W przypadku rodzinnych ogrodów działkowych powierzchnia biologicznie czynna odpowiednio dotyczy działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 17) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki budowlanej 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;
- 18) **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 dojść, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
- 19) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 20) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 21) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 22) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;

- 23) **tereny zieleni w chronionym krajobrazie** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe związane z doliną Strugi Dziekanowskiej i starorzeczem Wisły, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz innymi budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę;
- 24) **tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie, gdzie stale lub okresowo występują zbiorniki, oczka, ciekły wodne, ewentualnie inne podmokłości;
- 25) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; urządzenie poza szyldami nie może eksponować innej reklamy;
- 26) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 27) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 28) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 29) **produkcja nieuciążliwa** – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 30) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 31) **zabudowa obsługi komunikacji** – zabudowa do obsługi publicznego transportu zbiorowego; budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami biurowymi, budynkami przemysłowymi (warsztaty naprawcze), magazynowymi i stacją paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami, garażami i zadaszonymi parkingami;
- 32) **zabudowa produkcyjna** – budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą, będących w rozumieniu PKOB budynkami przemysłowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 33) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi (z wyłączeniem budynków administracji publicznej), budynkami handlowo-usługowymi (z wyłączeniem stacji paliw) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
 - c) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
 - d) strefa kontrolowana gazociągu DN 400,
 - e) strefa kontrolowana gazociągu DN 355,
 - f) strefa kontrolowana projektowanego gazociągu DN 700.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 5) ZN – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 6) ZNw – tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 7) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 8) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 9) KO – teren infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej;
- 10) KS – teren obsługi komunikacji;
- 11) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń § 10.
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy dojazdowej i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono;

- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:
 - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
 - b) której intensywność jest równa lub większa niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - c) której forma i geometria dachu jest inna niż ustalona planem - przy przebudowie i rozbudowie (w tym nadbudowie), dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - d) której wysokość jest większa niż ustalona planem - dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych parametrów ustalonych planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów zagospodarowania terenu;
- 4) przez parametry, o których mowa w pkt. 2 i 3 rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

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

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70%,
 - b) dla pozostałych terenów - 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
 - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 3) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - liter przestrzennych lub kasetonu;

- b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 4) gabaryty sztydów i urządzeń grupujących szyldy:
- a) w przypadku umieszczenia sztydu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia sztydu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
- b) w przypadku umieszczenia sztydu na ogrodzeniu, gabaryty sztydu musz spełniać następujące warunki:
- wysokośc nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokoc nie więcej niż 0,5 m,
 - gruboc (odległośc płaszczyzny sztydu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby sztyd wystawał poza nieruchomoc, gdzie prowadzona jest działalnośc, której sztyd dotyczy;
- c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty musz spełniać następujące warunki:
- wysokośc włącznie z podporami nie więcej niż 2,5 m,
 - szerokoc nie więcej niż 1,2 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej – zakaz stosowania innych barw ni:
- a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
- b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
- c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
- d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barw materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw ni: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie GZWP nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony oraz w rejonie GZWP nr 215 A zaliczonego do obszarów wysokiej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 18 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) w celu zachowania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
 - a) dla terenów **MN1, MN3, MN5, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15, MN17, U2, U3, ZD1, ZD2** wprowadza się ograniczenia co do postaci ogrodzeń i warunków ich sytuowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) dla terenów **ZN, ZNw1, ZNw2, ZNw3, ZNw4, ZNw5, ZNw6** wprowadza się nakazy związane z ochroną warunków siedliskowych i bioróżnorodności, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów :
- 7) 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 **ZD, ZN, ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ, KDD1 do KDD10**;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

Rozdział 6

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 4) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, o której mowa w art. 88n ust.1 pkt 4 Ustawy prawo wodne;
- 7) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny, zwany potocznie Strugą Dziekanowską.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

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

4. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, położonego w granicach terenów oznaczonych symbolami **ZNw4**, **ZD2**, **MN17**, **ZNw6** ze zmianą trasy przebiegu rowu, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) szerokość koryta rowu górą nie mniej niż 4,0 m;
- 4) szerokość dna rowu nie mniej niż 0,7 m, dla terenu **ZNw4** nie mniej niż 1,0 m;
- 5) zagłębienie dna koryta nie mniej niż 1,0 m.

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

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

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. 1. Ustala się granice:

- 1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 30 m licząc od osi linii w obie strony;
- 2) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
- 3) strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony;
- 4) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 4 m licząc od osi gazociągu w obie strony;
- 5) strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 0,5 m licząc od osi gazociągu w obie strony;
- 6) strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi gazociągu w obie strony;
 - o przebiegu określonym na rysunku planu.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2:

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 3) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów w odległości:
 - a) mniejszej niż 6 m od skrajnego przewodu linii 220kV,
 - b) mniejszej niż 7 m od skrajnego przewodu linii 400 kV;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) w przypadku przeznaczenia innego niż rolnicze nakazuje się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu ustalonym dla terenu;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania rurociągu naftowego z drogami nie może być mniejszy niż 45°.

4. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 pkt 4, 5 i 6:

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

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

- a) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej,
- b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** wraz z projektowanymi skrzyżowaniami – jest projektowaną drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z większą częścią gminy oraz pośrednio z pozostałymi częściami miasta;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD10** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji jest droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – nie mniej niż 8 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończono „ślepo”), nakazuje się realizację 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;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu, z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD1, ZD2 przeznaczonych pod rodzinne ogrody działkowe, potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach terenów przeznaczonych pod rodzinne ogrody działkowe,
 - c) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy produkcyjnej – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych – 1 miejsce na 5 działek, przy czym mowa o działkach w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych,
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - e) dla terenów usług należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

Rozdział 10

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ, KDD1 do KDD10**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 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 dla 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) 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) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnetrzowe, jak i słupowe;
- 4) w odniesieniu do indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) dopuszcza się realizację wyłącznie:
 - a) mikroinstalacji fotowoltaicznych,
 - b) małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych gazociągów z projektowaną stacją gazową na terenie oznaczonym G, a do czasu jej realizacji ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,

- b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) 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 11 **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych z wyjątkiem ogrodzenia od strony drogi zbiorczej oznaczonej KDZ,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki 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 potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 8 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 31 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych z wyjątkiem ogrodzenia od strony drogi zbiorczej oznaczonej KDZ,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 8 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 31 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 200 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
 - 5) 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 potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych z wyjątkiem ogrodzenia od strony drogi zbiorczej oznaczonej KDZ,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35° ,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki 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 potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35° ,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) 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 potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) 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 potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - d) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) 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 potencjalnego zalewu do 4 m, oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - d) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZNw4 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
 - c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy **§14 ust. 5**,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZNw4 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;

- b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
- c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
- d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) ze względu na ograniczenia wynikające z położenia terenu w całości w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejących obiektów;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – nie ustala się (teren nie ma cech działki budowlanej);
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 13 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZD2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 0,5 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZD2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;

- c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
- d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
- e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 380 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 380 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZD2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
 - c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,7,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZD1, ZD2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
 - c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu – ogród przydomowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) ze względu na ograniczenia wynikające z położenia terenu w całości w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejących obiektów oraz zagospodarowanie jako teren zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej terenu;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –70% ,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – nie ustala się (teren nie ma cech działki budowlanej);
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZD2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla istniejącej zabudowy, przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) od strony terenu ZNw6 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
 - c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - e) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - f) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - g) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 0,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 5) 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 potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem: usług związanych z zakwaterowaniem i usług gastronomicznych, usług edukacji, usług w zakresie opieki

zdrowotnej i pomocy społecznej, usług kulturalnych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych

- b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się 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.
 - b) od strony terenu ZNw4 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - c) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
 - d) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - e) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem: usług związanych z zakwaterowaniem i usług gastronomicznych, usług edukacji, usług w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, usług kulturalnych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony terenu ZNw4 i ZD2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) minimalna odległość sytuowania ogrodzenia trwale związanego z gruntem od górnej krawędzi koryta Strugi Dziekanowskiej – 5,0 m;
 - c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
 - f) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - g) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
 - f) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,

- g) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
- h) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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 oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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 oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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 oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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 oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki 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 fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD1:

- 1) przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych – część wspólna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,15,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla całego terenu nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 0,5 m gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD2:

- 1) przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem altan działkowych i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość altan działkowych i obiektów gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25°- 45°,
 - w przypadku przebudowy istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,02 – 0,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dla całego terenu nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- c) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
- d) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- e) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
- f) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
- g) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
- h) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dzickanowską), gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie ;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami;
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń innych niż w postaci żywopłotu,
 - c) dopuszcza się urządzenia i zbiorniki małej retencji w tym retencji i renaturyzacji wód opadowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w postaci żywopłotów,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - d) teren położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNw1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki 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,
- c) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNw2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników i oczek wodnych oraz innych podmokłości wraz z roślinnością okalającą z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej wynikających z położenia w strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNw3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki 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,
 - c) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNw4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

- c) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%.
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu 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 oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowska), gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNw5:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników i oczek wodnych oraz innych podmokłości wraz z roślinnością okalającą z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej wynikających z położenia w strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
 - d) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNw6:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników i oczek wodnych oraz innych podmokłości wraz z roślinnością okalającą z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej wynikających z położenia w strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego,

- b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- d) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- e) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
- f) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowska), gdzie należy uwzględnić przepisy §12 pkt 6 oraz §14 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wał przeciwpowodziowy,
 - b) droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,
 - c) ścieżki piesze i drogi rowerowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła
 - d) fragmenty terenu położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10,
 - e) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - f) fragment terenu od strony odpowietrznej położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - g) wał krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - h) wał krzyżuje się ze strefą kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - i) wał krzyżuje się ze strefą kontrolowaną dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (stacja gazowa wysokiego ciśnienia);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 0,2,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 3) 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 potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - f) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - g) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej:
 - a) podstawowe - oczyszczalnia ścieków, podczyszczalnia ścieków deszczowych,
 - b) uzupełniające - gospodarka odpadami (GPSZOK - gminny punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych), do 20% powierzchni terenu;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach płaski,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale - 0,1 - 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- 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 potencjalnego zalewu powyżej 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren obsługi komunikacji (siedziba i zajezdnia Komunikacji Miejskiej Łomianki);
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa nieuciążliwa, której powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej zabudowy ogółem;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 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 potencjalnego zalewu do 4 m, oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu (w rejonie skrzyżowań 39 – 52 m),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 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,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - d) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – poszerzenie istniejącej ulicy **Jeziornej**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 1,6 – 2,4 m – zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – rozbudowa ulicy **Spokojnej**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 3,5 m – zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m – zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**,
 - d) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 4**,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 4**.

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

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

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 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,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2,
 - d) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
 - e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 355 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 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,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

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

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

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m – w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Brukowa** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 – 10 m – zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego dla odcinka drogi położonego pomiędzy drogami KDD9 i KDD7,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) należy zapewnić ciągłość przepływu dla Strugi Dziekanowskiej poprzez budowę mostu lub przepustu;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**,
 - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 3**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 2 – 5 m – zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 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,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 2**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Wałowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5,7 – 6,3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) należy zapewnić ciągłość przepływu dla Strugi Dziekanowskiej poprzez budowę mostu lub przepustu;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga wewnętrzna do rozbudowy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 3) 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.

Rozdział 12

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

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

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

RADCA PRAWNY
Jacek Nieścior

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK
Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .../.../2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIII/264/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków. Podjęcie uchwały spowodowało utratę mocy uchwały Nr XXXIII/250/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków Wrzosów oraz uchwały Nr XLII/260/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku zmieniającej uchwałę Nr XXXIII/250/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków Wrzosów.

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie doliny Wisły chronionej wałem przeciwpowodziowym. Obszar opracowania położony jest częściowo w wiejskiej części gminy, a częściowo w mieście Łomianki. Powierzchnia planu wynosi 98,08 ha. Większość obszaru zajmują niezagospodarowane tereny gruntów rolnych oraz teren rodzinnych ogrodów działkowych. Tereny zagospodarowane występują w południowej części planu – przy ul. Łąkowej i ul. Wałowej oraz przy ul. 11 Listopada i ul. Pastewnej (ulice zlokalizowane poza granicami planu). Są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. W północnej części obszaru objętego planem zrealizowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym. Dodatkowo przy ul. Łąkowej, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działają dwa niewielkie zakłady produkcyjne. W granicach planu, w centralnej części przy ul. Brukowej, zlokalizowana jest również gminna oczyszczalnia ścieków, podczyszczalnia ścieków deszczowych oraz gminny punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (GPSZOK).

W granicach planu występują trzy formy ochrony przyrody: Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Cały obszar planu podlega ograniczeniom w zagospodarowaniu ze względu na położenie w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz ze względu na położenie w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215. W granicach planu nie ma zabytków. Przez teren objęty planem (południowa część obszaru planu) przebiega Struga Dziekanowska, zewidencjonowana przez WZMiUW jako rów melioracyjny - urządzenie melioracji wodnych szczegółowych. Fragment obszaru planu znajdujący się po stronie odwodnej wału położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Teren zawała oraz fragment w południowej części planu położone są w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Prawie cały obszar planu (z wyłączeniem południowego fragmentu) położony jest w

granicach terenu narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Przez obszar planu przebiegają ponadlokalne sieci infrastruktury technicznej: napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć o napięciu 220 kV i 400 kV, rurociąg naftowy DN 250, gazociąg średniego ciśnienia DN 355 oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 700 (projektowany). Dla wszystkich wymienionych sieci wymagane jest wyznaczenie stref ograniczonego użytkowania.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz ruch budowlany. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanego dalej Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w granicach stref: 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły, 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo, 7 – Centralna wielofunkcyjna.

Strefa 1 obejmuje wał przeciwpowodziowy wraz z przylegającym pasem terenu o szerokości 50 m licząc od stopy wału. Dla tej jednostki Studium przewiduje:

– przeznaczenie terenu dominujące:

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- formy ochrony przyrody,
- obszary bezpośrednio zagrożone powodzią;

– przeznaczenie terenu dopełniające – tereny sportu i rekreacji - turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i edukacją przyrodniczą (w szczególności: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga) - na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym ochrony przyrody i Prawa wodnego;

– zasady zagospodarowania:

- w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły obowiązują ograniczenia wynikające z planu zadań ochronnych,
- w obrębie wału przeciwpowodziowego przewiduje się modernizację i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym modernizację korpusu obwałowania, budowę drogi rowerowej oraz budowę drogi technicznej u podnóża skarpy od odpowietrznej strony wału na całej długości obwałowania w granicach administracyjnych gminy,
- realizacja wszelkich przedsięwzięć zabronionych w granicach form ochrony przyrody, warunkowana jest uzyskaniem zgód na odstępstwa od zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody,
- realizacja wszelkich przedsięwzięć zabronionych Prawem wodnym w granicach obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, w obrębie wałów i w strefie 50 m od podnóża wałów wymaga odpowiednich zwolnień i zgód.

Strefa 4 obejmuje największą część obszaru planu (z wyłączeniem wału przeciwpowodziowego i pasu terenu o szerokości 50 m od stopy wału oraz z wyłączeniem obszarów zabudowy przy ul. Łąkowej oraz przy ul. Wałowej i 11 Listopada). Dla jednostki 4 Studium przewiduje:

– przeznaczenie terenu dominujące:

- zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- przeznaczenie terenu dopełniające:
- zabudowa pensjonatowa,
 - tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły,
 - rodzinne ogrody działkowe,
 - zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
 - zabudowa usługowa - usługi podstawowe,
 - tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych);
- zasady zagospodarowania:
- przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe,
 - usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
 - tereny starorzecza Wisły, wskazuje się do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych; granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną ustalone w planach miejscowych przy czym należy uwzględnić:
 - uzyskanie i wzmocnienie ciągłości przyrodniczej układu,
 - tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
 - tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej,
 - poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci),
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach,
 - obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy letniskowej.

Strefa 7 obejmuje obszary zabudowy przy ul. Łąkowej oraz przy ul. Wałowej i 11 Listopada. Dla jednostki 7 Studium przewiduje:

- przeznaczenie terenu dominujące:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
 - zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna,
 - zabudowa usługowa - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne),
 - zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej;
- przeznaczenie terenu dopełniające:
- tereny zieleni urządzonej,
 - tereny sportu i rekreacji,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- zasady zagospodarowania:
- zachować istniejącą zabudowę rzemiosła, produkcji, przetwórstwa i składów pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość obiektów zamyka się w granicach działki własnej, a w przypadku śródmieścia - w kubaturze budynku.

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Wyjątkiem są tereny istniejącej zabudowy szeregowej, które charakteryzują się wyższym wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niższym wskaźnikiem udziału powierzchni biologicznie

czynnej w stosunku do wartości ustalonych w Studium. Takie odstępstwo od ustalonych standardów ze względu na stan istniejący jest jednak dopuszczone w Studium (strona 63 pkt 1 Studium).

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Największa część terenów (28,4% powierzchni planu) zachowana została jako tereny rolnicze. Zgodnie ze Studium wybór rekomendowanych funkcji odbywa się na etapie sporządzania planu miejscowego. W planie miejscowym przyjęto założenie, że tereny położone pomiędzy granicą miasta a projektowaną ulicą zbiorczą zostaną przeznaczone pod zabudowę. Tereny położone pomiędzy projektowaną drogą a wałem przeciwpowodziowym stanowią zwarty kompleks użytków rolnych i pozostawione zostały w użytkowaniu rolniczym. Ponadto na tym obszarze zlokalizowane są liczne sieci infrastruktury technicznej (ropociąg, gazociągi, linia elektroenergetyczna), przez co zagospodarowanie tego terenu byłoby znacznie ograniczone. 27,1% powierzchni planu pozostawiono jako teren rodzinnych ogrodów działkowych. 22,2 % zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w znacznej części adaptujące zabudowę istniejącą. Teren wału przeciwpowodziowego zajmuje 6,1% powierzchni planu. Tereny infrastruktury technicznej zajmują 4,3% powierzchni planu (3,4% oczyszczalnia ścieków, 0,9% nowoprojektowana stacja gazowa). Tereny zieleni w chronionym krajobrazie zajmują powierzchnię 3,2% (w tym 2,9 % tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi). Teren zajezdni autobusowej, uzupełniającej kompleks obiektów gospodarki komunalnej zajmuje 2,7% powierzchni planu. Tereny usługowe – adaptujące zabudowę istniejącą – zajmują 1,1% powierzchni planu. Niezbędny do obsługi obszaru planu układ komunikacyjny zajmuje łącznie 4,9% planu. Podstawą tworzenia ustaleń dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni.

Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (zwanej dalej Prawem wodnym), w planie ustalone zostały zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Plan nie wprowadza zakazu zabudowy na tych terenach, jednakże biorąc pod uwagę bezpieczeństwo ludzi oraz mienia, nakazuje uwzględnienie ryzyka powodziowego (szczegółowo opisanego na mapach zagrożeń i ryzyka powodziowego opracowanych przez Regionalną Zarząd Gospodarki Wodnej) przy planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na obowiązek ochrony urządzeń melioracji wodnych wskazanych w Prawie wodnym, w planie uwzględniono ochronę rowu melioracyjnego. Plan dopuścił przebudowę (z możliwością zmiany przebiegu) istniejącego rowu, pod warunkiem przestrzegania wskazanych w planie zasad, m.in. zapewnienia szerokości 0,7 m dna rowu (1,0 dla terenu zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi) i 4 m koryta rowu górą, zakazu zabudowy rowu. Mając na uwadze uwarunkowania środowiskowe, m.in. poziom wód gruntowych, budowę geologiczną, teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie rowu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy, został wyłączony z zabudowy. Koncepcja rewitalizacji starorzeczy zakłada uzupełnienie istniejących braków wody w układzie o ścieki oczyszczone, dlatego też bardzo ważne jest zachowanie ciągłości przepływu. Mając powyższe na uwadze, a także bezpieczeństwo ludzi i mienia, najbardziej korzystnym rozwiązaniem jest, aby rów melioracyjny był otwarty.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu;
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) procedurą formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353, z późn. zm.) (zwana dalej ustawą o udostępnianiu informacji).

Pierwszym krokiem procedury było podjęcie uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w dniu 26 lutego 2009 r. 25 kwietnia 2013 r. Rada Miejska podjęła uchwałę zmieniającą uchwałę z 2009 r., w której zwiększono obszar objęty planem o dodatkowe 11,4 ha. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 130 poz. 871), w art. 4 ust. 2 wprowadzono zapis „do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.” Wydział Prawny Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego stwierdził, że w tej sytuacji konieczne byłoby równoległe prowadzenie procedury planistycznej:

- odrębnie dla obszaru, dla którego została podjęta Uchwała Nr XXXIII/250/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku – wg wytycznych z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- odrębnie dla obszaru, który dodatkowo zostały objęte planem po podjęciu uchwały Nr XLII/260/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku – wg

wytycznych zawartych w Ustawie z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawie o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871).

W celu uproszczenia procedury planistycznej wskazane było uchylene obu ww. uchwał Rady Gminy oraz podjęcie nowej uchwały dla całego obszaru objętego planem. Nowa uchwała Nr XLIII/264/2013 podjęta została przez Radę Miejską w dniu 23 maja 2013 r.

W dniu 4 listopada 2013 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 10 grudnia 2013 r., wpłynęło 8 wniosków, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Łomianek. Trzy wnioski, z których jeden wpłynął przed terminem, jeden po terminie, a jeden wpłynął do uchwały Nr XLII/260/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku pozostały bez rozpatrzenia.

Pismem z dnia 28 listopada 2013 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Równolegle zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o podjęciu Uchwały i poproszono o złożenie wniosków. Na pismo Burmistrza odpowiedziało 9 organów, które zgłosiły swoje wnioski bądź udzieliły informacji.

Po opracowaniu przez zespół autorski projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Burmistrz Łomianek w dniu 25 października 2016 r. skierował go do opiniowania i uzgodnień. Swoje odpowiedzi przesłało 16 organów, z czego 7 dotyczyło uzgodnienia projektu planu. Swoją opinię wydała również Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (posiedzenie w dniu 3 listopada 2016 r.). Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy został uznany zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W wyniku analizy ewidencji gruntów nie stwierdzono gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub komunikację, dla których niezbędne byłoby uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 13 stycznia 2017 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a w dniu 9 stycznia 2017 r. na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 26 stycznia 2017 r. r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 24 lutego 2017 r., wpłynęło 17 uwag (w tym dwie w trakcie dyskusji publicznej), które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w terminie 21 dni od zakończenia okresu przewidzianego na składanie uwag.

W trakcie prac nad planem zapewniony został udział społeczeństwa. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu oraz ustawy o udostępnianiu informacji, społeczeństwo ma możliwość wypowiedzenia się w sprawie opracowywanych planów miejscowych na dwóch etapach procedury. Pierwsza możliwość następuje w momencie przystąpienia do sporządzania planu, kiedy to przy pomocy ogłoszeń i obwieszczeń Burmistrz informuje o przystąpieniu do prac nad planem i zbiera wnioski od mieszkańców, które stanowią podstawę do opracowania projektu planu. Druga możliwość następuje na etapie wyłożenia

projektu planu do publicznego wglądu. Społeczeństwo ma wtedy możliwość zapoznania się z przygotowanym projektem dokumentu (i prognozą oddziaływania projektu dokumentu na środowisko). Projekt dokumentu jest wówczas po fazie opiniowania i uzgodnień. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu, każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, ma prawo złożenia w tej sprawie uwag. Dodatkowo w czasie trwania wyłożenia do wglądu publicznego organizowana jest dyskusja publiczna, której celem jest przede wszystkim objaśnienie przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

W momencie przystąpienia do opracowania projektu planu Burmistrz jako organ sporządzający plan, ogłosił i obwieścił o możliwości zgłoszenia wniosków do planu. Na tym etapie wpłynęło 8 wniosków, z których 3 wnioski sporządzający plan uwzględnił częściowo, a pozostałych 5 wniosków postanowił nie uwzględnić. Trzy wnioski, z których jeden wpłynął przed terminem, jeden po terminie, a jeden wpłynął do uchwały Nr XLII/260/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku pozostały bez rozpatrzenia.

Burmistrz uwzględnił częściowo wnioski dotyczące polepszenia obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem oraz wniosek dotyczący zapobiegania powstawaniu długich i wąskich osiedli. Nieuwzględnione wnioski dotyczyły: zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 558 z obrębu Łomianki Dolne [5.0010] na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obniżenia minimalnej powierzchni nowych działek – ze względu na sprzeczność ze Studium, lokalizacji ogródka jordanowskiego i centrum lokalnego w granicach planu – takie centrum planowane jest w Burakowie na działce gminnej o nr ew.425 [4.0001] .

Wraz z informacją o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, Burmistrz poinformował o możliwości zgłaszania uwag do projektu planu. W wyznaczonym terminie do Urzędu wpłynęło 17 uwag (w tym dwie złożono podczas dyskusji publicznej). Dwie uwagi pozostały bez rozpatrzenia: jedna dotyczyła terenu położonego poza granicą niniejszego planu miejscowego, druga nie dotyczyła ustaleń planu miejscowego. Z pozostałych uwag trzy zostały uwzględnione częściowo – w zakresie pozostawienia dotychczasowego sposobu zagospodarowania działek, a reszta – nieuwzględniona w całości.

Nieuwzględnione uwagi dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na tereny zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W obowiązującym Studium dla każdej ze stref zostało wskazane przeznaczenie dominujące oraz przeznaczenie dopełniające. Wybór rekomendowanych w Studium funkcji odbywa się na etapie sporządzania planu miejscowego. W projekcie planu przyjęto założenie, że tereny wiejskie położone pomiędzy granicą miasta a projektowaną ulicą zbiorczą zostaną przeznaczone pod zabudowę. Tereny położone pomiędzy projektowaną ulicą zbiorczą a wałem przeciwpowodziowym ze względu na fakt, że stanowią zwarty kompleks użytków rolnych pozostawione zostaną w użytkowaniu rolniczym. W odniesieniu do terenów na zachód od ulicy Brukowej, za funkcją rolniczą przemawia również ta okoliczność, że na tym obszarze zlokalizowane są liczne sieci infrastruktury technicznej (ropociąg, gazociągi, linia elektroenergetyczna) wraz ze strefami ograniczonego użytkowania, przez co swoboda zabudowy tego terenu jest znacząco ograniczona. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku terenów rolniczych zlokalizowanych pomiędzy ul. Brukową a rodzinnymi ogrodami działkowymi (na zachód od ulicy Brukowej). W przypadku tego kompleksu użytków rolnych, wzięto także pod uwagę fakt, że przy ulicy Brukowej planowana jest budowa zajezdni na potrzeby KMŁ oraz w sąsiedztwie zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków. Dla porządku należy także wspomnieć, że 50 m strefa wzdłuż wału przeciwpowodziowego nie może być zabudowana ze względu na przepisy prawa wodnego.

Nieuwzględnione zostały ponadto uwagi dotyczące położenia linii zabudowy w stosunku do stopy wału przeciwpowodziowego. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych prowadzi prace związane z modernizacją wału przeciwpowodziowego na terenie gminy Łomianki, która polegać będzie m.in. na rozbudowie wału. W planie miejscowym teren

wału przeciwpowodziowego oraz nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem projektowanego poszerzenia.

Nie została dopuszczona zabudowa bliźniacza w południowej części planu miejscowego. Zgodnie z dyspozycją Studium, że wybór rekomendowanych w Studium funkcji odbywa się na etapie sporządzania planu miejscowego, przyjęto założenie, że tereny położone bezpośrednio przy wale przeciwpowodziowym przeznaczone będą pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym.

Nie wprowadzono zmian w planie w związku z uwagą dotyczącą dopuszczenia szerokości działek mniejszych niż 18 m w przypadku istniejących działek o mniejszej szerokości, ponieważ minimalna szerokość frontu działki w planie dotyczy działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczy działek istniejących.

Nieuwzględniona została uwaga o rozszerzenie terenu zabudowy szeregowej na sąsiednie działki (północny kraniec planu). Zabudowa szeregowa została wprowadzona w północnej części planu miejscowego ze względu na stan istniejący, a konkretnie wydane pozwolenie na budowę oraz rozpoczętą już budowę. Na pozostałym obszarze, zgodnie z postanowieniami Studium, została wprowadzona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Nieuwzględniona została uwaga dotycząca przeznaczenia działki na działkę drogową, ponieważ plan miejscowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza realizację dojazdów.

Uwaga dotycząca nieposzerzania ul. Łąkowej także nie została uwzględniona. Ulica Łąkowa obsługuje komunikacyjnie tereny o znacznej powierzchni, gdzie istnieją jeszcze działki niezabudowane. Poszerzenie ul. Łąkowej jest konieczne, aby ulica mogła spełniać minimalne parametry określone dla dróg publicznych w przepisach odrębnych.

Uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której to realizowane projekty planów postanowiono doprowadzić do uchwalenia w jak najkrótszym terminie.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- kosztów budowy infrastruktury;
- kosztów obsługi procesów inwestycyjnych

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

- opłaty planistyczne;
- dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

„Prognoza skutków finansowych uchwalania planu” wykazała, iż uchwalenie planu pociągnie za sobą znaczne skutki finansowe, a ostateczne saldo wydatków i dochodów będzie kwotą ujemną.

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


NACZELNIK
Urzędu Miasta w Łomiankach
mgr inż. Dorota Gadomska

Załączniki nr 2 do uchwały
 Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
 z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
 wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 20 stycznia 2017 r. do dnia 10 lutego 2017 r.
 W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 24 lutego 2017 r., złożono 17 uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik nr ... z dnia ...	Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1.	2017-02-17	*	Zmienić przeznaczenie działki 3/2 na działalność usługową lub/oraz sportowo-rekreacyjną.	działka o nr ew. 3/3, obręb 0001	R3 - tereny rolnicze, ZNw4 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
2.	2017-02-17	*	Zmienić przeznaczenie działki oraz działek sąsiadujących wzdłuż	działka o nr ew. 3/2 obręb 0001	R3 - tereny rolnicze, ZNw4 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z	X	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	

3.	2017-02-24	*	ul. Brukowej z rolnych na działalność usługową lub/oraz sportowo-rekreacyjną.	działki o nr ew. 624, 651 obręb 0010	wodami powierzchniowymi	X			
			Uzupełnić przeznaczenie dominujące terenu o zabudowę zagrodową.		MN9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R1 i R2 - tereny rolnicze, ZNw2 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego, KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej, KDD3 i KDD5 - drogi publiczne klasy dojazdowej				
4.	2017-02-24	*	Uzupełnić przeznaczenie dominujące terenu o zabudowę zagrodową.	działki o nr ew. 624, 651 obręb 0010	wodami powierzchniowymi	X			
					MN9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R1 i R2 - tereny rolnicze, ZNw2 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego, KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej, KDD3 i KDD5 - drogi publiczne klasy dojazdowej				
5.	2017-02-24	*	Zmienić przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę	działka o nr ew. 6 (stary numer 124)	R2 - tereny rolnicze, ZNw4 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z	X			

6.	2017-02-21	*	mieszkaniową jednorodzinną.	obręb 0001	wodami powierzchniowymi, KDW - droga wewnętrzna	X				
			Zmienić przeznaczenie działek 2/1, 631, 636, 637, 638, 658, 668, 669 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ewentualnie na zabudowę usługową.	działka o nr ew. 2/1 obręb 0001, działki o nr ew. 631, 636, 637, 638, 658, 668, 669, 683 obręb 0010	MN9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej, R2 i R3 - tereny rolnicze, ZN - tereny zieleni w chronionym krajobrazie, WP - teren wału przeciwpowodziowego, KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej, KDD3 - droga publiczna klasy dojazdowej, KDW - droga wewnętrzna	X				
7.	2017-02-21	*	mieszkaniową jednorodzinną.	obręb 0010	wodami powierzchniowymi, KDW - droga wewnętrzna	X				
			Zmienić przeznaczenie działki 683 na zabudowę usługową.	działka o nr ew. 683 obręb 0010	KS - teren obsługi komunikacji, KDD8 - droga publiczna klasy dojazdowej, KDW - droga wewnętrzna	X				
			Zmienić przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), ewentualnie na zabudowę usługową (U).	działki o nr ew. 4, 22, 23 obręb 0001 oraz działki o nr ew. 571, 629, 630, 632, 656, 657, 659, 684, 691 obręb 0010	MN9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej, R2 i R3 - tereny rolnicze, ZN - tereny zieleni w chronionym krajobrazie, ZNw2 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego, KS - teren obsługi	X				

	8.	2017-02-20	*	<p>Dla terenu oznaczonego symbolem MN17 dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej oraz dopuścić szerokość działek mniejszą niż 18 m w przypadku istniejących działek o mniejszej szerokości.</p> <p>Dokładnie ustalić linię zabudowy od stopy wału przeciwpowodziowego</p>	działka o nr ew. 536, 677, 236/1 obręb 0001	<p>komunikacji, KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej, KDD3, KDD6 i KDD8 - drogi publiczne klasy dojazdowej, KDW - droga wewnętrzna</p> <p>MN17 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZNw6 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego</p>	X				
	9.	2017-02-20	*	<p>Dla terenu oznaczonego symbolem MN17 dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej oraz dopuścić szerokość działek mniejszą niż 18 m w przypadku istniejących działek o</p>	działka o nr ew. 234 obręb 0001	<p>MN17 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZNw6 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego</p>	X			Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z projektowanym poszerzeniem wału.	

10.	2017-02-24	*		mniejszej szerokości. Dokładnie ustalić linię zabudowy od stopy wału przeciwpowodziowego .	działka o nr ew. 233 obręb 0001	MN17 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZNw6 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego	X				Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z projektowanym poszerzeniem wału.
											X
11.	2017-02-17	*		Nie poszerzać ul. Łąkowej kosztem działki 3/4.	działka o nr ew. 3/4 obręb 0001	MN10 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD9 - droga publiczna klasy dojazdowej	X				Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z projektowanym poszerzeniem wału.
											X
12.	2017-02-24	*		Przeznaczyć działkę na działkę drogową.	działka o nr ew. 543 obręb 0010	MN1 i MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej, KDD2 - droga	X				Sprzecznym przepisami odrębnymi.
											X

13.	2017-02-24	*		Przeznaczyć działki na działki budowlane o parametrach takich samych jak dla terenu MN3.	działki o nr ew. 541 i 546/3 obręb 0010	publiczna klasy dojazdowej MN1 i MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R3 - tereny rolnicze, WP - teren wału przeciwpowodziowego	X			Sprzecznze ze Studium i z przepisami odrębnymi.
14.	2017-02-24	*		Przeznaczyć na działki budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej na działkach o powierzchni 1000 m2.	działki o nr ew. 625 i 652 obręb 0010	MN9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R1 i R2 - tereny rolnicze, ZNw2 - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, WP - teren wału przeciwpowodziowego, KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej, KDD3 - droga publiczna klasy dojazdowej	X			
15.	2017-01-26	*		Zmienić przeznaczenie terenów rolnych położonych między ul. Brukową a terenem rodzinnym ogrodów działkowych na tereny mieszkaniowe.	działki położone pomiędzy ul. Brukową a terenem rodzinnym ogrodów działkowych	R3 - tereny rolnicze	X			Uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej.

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załączniki nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków należą do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne;
- 2) realizacja sieci wodociągowej;
- 3) realizacja sieci kanalizacyjnej;
- 4) realizacja oświetlenia.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

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

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).