

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I**

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 V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, zmienioną Uchwałą Nr XXV/311/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej 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 południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 36 ha, którego granica przebiega południowo – wschodnimi granicami działek 394/7, 384/17 obręb ew. 4.0006, następnie przedłużeniem przez działkę 384/40 obręb ew. 4.0006, do południowo-wschodniej granicy działki 384/15 obręb ew. 4.0006, południowo-zachodnią, południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki 338 obręb ew. 4.0006, dalej granica przebiega południowo-wschodnimi granicami działek 328 i 327 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 189 obręb ew. 4.0006 do południowo-zachodniej granicy działki 660, obręb ew. 5.0010, północno-wschodnią granicą działki 189 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 189 obręb ew. 4.0006 do południowo-wschodniej granicy działki 381/1 obręb ew. 4.0006, południowo-wschodnimi granicami działek 381/1, 382/3, 382/4 obręb ew. 4.0006, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 383/2 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 417 obręb ew. 4.0006 i działkę 1 obręb ew. 4.0001 w kierunku południowo-wschodnim do północnego wierzchołka działki 85/10 obręb ew. 4.0001, następnie południowo-wschodnią granicą działki 1 obręb ew. 4.0001 do granicy z działką 540/2 obręb ew. 4.0001, a następnie północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 do zachodniej granicy działki 133 obręb ew. 4.0001, południowa granicą działki 133 do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki 540/1 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnią granicą działki 540/1 obręb ew. 4.0001 oraz jej przedłużeniem do południowo-zachodniego wierzchołka działki 141 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001, do północnego wierzchołka

działki 545/11 obręb ew. 4.0001, następnie północno-wschodnimi i północnymi granicami działek 545/11, 545/4, 545/11 obręb ew. 4.0001 oraz północno-wschodnią granicą działki 1/16 obręb ew. 4.0022 do przedłużenia z południowo-wschodnim wierzchołkiem granicy działki 764 obręb ew. 4.0004, następnie granica biegnie w kierunku północno-wschodnim przez działkę 76/13 obręb ew. 4.0004, południowo-wschodnią granicą działki 764 obręb ew. 4.0004, przedłużeniem przez działkę 1/9 obręb ew. 4.0004 i działkę 418/2 obręb ew. 4.0006 do południowo-zachodniego wierzchołka działki 277 obręb ew. 4.0006, północno-wschodnią granicą działki 418/2 obręb ew. 4.0006 do południowo-wschodniego wierzchołka granicy działki 394/7 obręb ew. 4.0006.

§ 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 naświetla, 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 naświetla, 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) **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 zewnętrznych, pochylni, chodników, podjazdów, parkingów, 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;
- 5) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) **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;
- 7) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% bez podmurówki,

- c) ogrodzenie ażurowe o 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;
- 8) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
 - 9) **PKOB** – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
 - 10) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
 - 11) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 12) **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;
 - 13) **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;
 - 14) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
 - 15) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 16) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
 - 17) **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;
 - 18) **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;
 - 19) **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;

- 20) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 21) **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; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
- 22) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 23) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 24) **produkcja nieuciążliwa** – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 25) **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;
- 26) **zabudowa usług komunikacji samochodowej** - budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami stacji paliw z towarzyszącymi budynkami handlowo-usługowymi (handlu, gastronomii i usług) wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

- 27) **zabudowa produkcyjna** – budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą będących w rozumieniu PKOB budynkami przemysłowymi lub magazynowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 28) **teren zabudowy usługowo produkcyjnej** – teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy produkcyjnej lub lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;
- 29) **zabudowa istniejąca** – zabudowa istniejąca lub będąca w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 30) **zabudowa usługowa** - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 31) **zabudowa usług edukacji powszechnej** – zabudowa przedszkoli, szkół podstawowych, szkół średnich - gdzie realizowany jest obowiązek szkolny; w szczególności nie są to przedszkola lub szkoły: muzyczne, taneczne, plastyczne, językowe, zawodowe itp..

§ 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) obiekt dziedzictwa kulturowego gminy wraz ze strefą ochrony;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 8) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - b) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
 - c) strefa kontrolowana gazociągu DN 400.

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) MNZL - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntami leśnymi;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) UP - tereny zabudowy usługowo produkcyjnej;
- 5) US - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 6) ZP - teren zieleni urządzonej parkowej;
- 7) ZN - tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 8) ZNw - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 9) KU - teren zabudowy usług komunikacji samochodowej;
- 10) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

13) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, UP1, UP2, dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej oraz sąsiednia działka jest przeznaczona planem pod zabudowę usługową (U) lub pod zabudowę usługowo produkcyjną (UP),
 - b) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem urządzeń do ochrony przed hałasem (ekranów dźwiękochłonnych drogi KDGP),
 - 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 publicznych: dróg, placów, ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni azurowej i jednocześnie przeźiernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;

§ 10 Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MNZL, US1, US2, US3, ZP, ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2, KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8** – zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami;
 - b) dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, UP1, UP2, UP3, UP4, KU** - zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - na niezabudowanych nieruchomościach,
 - na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami - dopuszcza się wyłącznie billboardy 9 m²;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie 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;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,

- b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty sztydów i urzędzeń grupujących sztydly:
- a) w przypadku umieszczenia sztydly lub urzędzenia grupującego sztydly na elewacji budynku - powierzchnia sztydly lub powierzchnia urzędzenia grupującego sztydly nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
- b) w przypadku umieszczenia sztydly na ogrodzeniu, gabaryty sztydly muszą spełniać następujące warunki:
- wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - grubość (odległość płaszczyzny sztydly od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby sztyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której sztyld dotyczy,
- c) w przypadku wolnostojącego urzędzenia grupującego sztydly jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
- wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 5 m,
 - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
- a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
- b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
- c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
- d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu rozpoczynających się od liter **U**, **UP**, **KU** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających 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 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;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 19 ust.6 i 7;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem 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 § 19 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej z układem starorzeczy Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2** dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie w postaci żywoplotu,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN4, MN5, UP3, UP4, U6, US1, US2, US3** od strony terenów oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne;
- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MNZL** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **US, ZN, ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **U**, w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych położonych w granicach planu, ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 55-65/6 o granicach określonych na rysunku planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 54-65/16 o granicach określonych na rysunku planu.

2. Na rysunku planu wskazano obiekt dziedzictwa kulturowego gminy, zlokalizowany przy ul. Warszawskiej - kopiec ziemny z zielenią, z murowaną kapliczką na szczycie kopca, zawierającą kopię XVIII w. figury św. Jana Nepomucena, upamiętniające powódź z 1844 r.

3. Ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w ust. 2 poprzez wyznaczenie strefy ochrony obiektu oznaczonej na rysunku planu, w której:

- 1) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana usytuowania kopca ziemnego i jego wysokości; w granicach pasa drogowego terenu KDL2 dopuszcza się zabezpieczenie podnóża skarpy kopca ścianką oporową;
- 2) zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany elementów pasa drogowego, przy czym nakazuje się zabezpieczenie obiektu i istniejącego drzewostanu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji pasa drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8;**
- 2) teren zieleni urządzonej parkowej oznaczony symbolem **ZP;**
- 3) tereny zieleni w chronionym krajobrazie oznaczone symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZNw1, ZNw2.**

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

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

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa zwykła;
- 2) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny, zwany potocznie Strugą Dziekanowską;
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m,
 - b) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4,0 m.

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 3, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, dróg publicznych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny oznaczone symbolami: **ZNw1, ZNw2**;
- 4) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 4,0 m;
- 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m;
- 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 1,0 m.

5. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 4:

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

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się granice zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 30 m licząc od osi linii w obie strony;
- 2) strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony;
- 3) strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 4 m licząc od osi gazociągu w obie strony.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków handlowo-usługowych, które dopuszcza się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi pasa technologicznego, z zastrzeżeniem, że pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą znajdować się poza granicami pasa technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o wysokości przekraczającej 6 m;
- 3) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 4) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 5) 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 2:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonemu dla terenu;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;

- 2) zakazuje się urządzania stałych składów i magazynów.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. Ustala się następujące 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 10

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

- § 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) droga publiczna oznaczona symbolami **KDGP** (droga krajowa nr 7) jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą **Brukową (KDZ)**;
 - 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** – fragment istniejącej ulicy Brukowej wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Warszawską (**KDL1** i **KDL2**) oraz fragment nowoprojektowanej ulicy zbiorczej – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z większą częścią gminy oraz pośrednio z pozostałymi częściami miasta;
 - 3) droga publiczna oznaczona symbolami **KDL1**, **KDL2** – istniejąca ulica **Warszawska**, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami miasta;
 - 4) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD8** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
 - 5) 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 (zakończonego “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;

- 6) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy,
 - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
 - dla zabudowy usługowo produkcyjnej – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub produkcyjny.

Rozdział 11

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

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8**;
- 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 dla 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 wewnętrzne, 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 gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła 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 (z wyjątkiem furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów

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

- 1) przeznaczenie 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 od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/16,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa (istniejąca);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 57% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/16,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie należy uwzględnić przepisy §12 pkt 5, a ponadto w granicach WOCHK nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona – odtworzenie naturalnej rzeźby doliny Strugi Dziekanowskiej oraz stosunków wodnych, w szczególności poprzez zakaz podwyższania rzędnych terenu,
 - zakaz utwardzania terenu,
 - ochronę zachowanych zadrzewień liściastych oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi.

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

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

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych nie mniejszych niż 500 m², dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 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 od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - 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 – 400 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) uzupełniające - na działkach budowlanych nie mniejszych niż 500 m² w bezpośrednim sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDD6 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° - 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa (istniejąca);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 140 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) uzupełniające:
 - na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 400 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą,
 - na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dopuszczona na działkach z gruntami leśnymi, na fragmentach terenu ograniczonych liniami zabudowy,

- b) uzupełniające – zabudowa usługowa powstała w wyniku adaptacji istniejącej zabudowy magazynowej w sąsiedztwie ulicy Warszawskiej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,9; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - a) 1500 m² – w przypadku wydzielania działki bez gruntów leśnych,
 - b) 3000 m² - w przypadku wydzielania działek z gruntami leśnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy zabudowie i zagospodarowaniu działek budowlanych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia lasów i gruntów leśnych oraz wyznaczonych względem nich nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%, dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm; gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 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 – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,

- b) uzupełniająco:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%,
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla nowej zabudowy dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 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 – 20 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 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 – 20 m.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U6:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%,
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla nowej zabudowy dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U7:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U8:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 1,5 w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 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 – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP1 :

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa i produkcyjna (istniejąca);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 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 – 25 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP2:

- a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa i produkcyjna (istniejąca) z wyłączeniem zabudowy usług edukacji powszechnej,
- b) uzupełniające:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa lub produkcyjna - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%,
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;
- 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 – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy **§15 ust. 5**.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP3:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa i produkcyjna (istniejąca);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 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 – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP4**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa i produkcyjna (istniejąca) z wyłączeniem zabudowy usług edukacji powszechnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 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 – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby doliny Strugi Dziekanowskiej,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczcy, w szczególności zakaz podwyższania rzędnych terenu,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi,
 - zakaz sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN2** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie,

- c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z zakresu:
 - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych 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 – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
 - c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby doliny Strugi Dziekanowskiej, w szczególności zakaz modyfikacji położenia krawędzi oraz spadku skarpy doliny, podwyższania rzędnych terenu,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi,
 - zakaz sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN2** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z zakresu:
 - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych 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 – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie wprowadza się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej polegająca na:
 - zachowaniu rzeźby terenu oraz stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy, w szczególności poprzez zakaz podwyższania rzędnych terenu,
 - ochronie zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi,
 - zakazie sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN2** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

§ 42. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US3:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z zakresu:
 - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 25°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 –0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych 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 – 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie wprowadza się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej polegająca na:
 - zachowaniu rzeźby terenu oraz stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy, w szczególności poprzez zakaz podwyższania rzędnych terenu,
 - ochronie zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami i ciekami wodnymi,

- zakazie sytuowania ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenu oznaczonego symbolem **ZN3** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie,
 - nakazie zagospodarowania pasa technologicznego, o którym mowa w lit. c, jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszącej przeznaczeniu ustalonym dla terenu,
- c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu- teren zieleni urządzonej parkowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
 - c) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - teren gdzie usytuowany jest obiekt dziedzictwa kulturowego gminy, o którym mowa w § 13 ust 2, objęty ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu. Należy uwzględnić przepisy 13 ust 3,
 - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV; należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanych zadrzewień liściastych oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/16.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
 - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne do małej retencji,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 30%,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanych zadrzewień liściastych oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - c) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanych zadrzewień liściastych oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - c) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji, w tym rów melioracyjny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,

- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanych zadrzewień liściastych oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), dla którego obowiązują ustalenia **§15 ust. 4**;
- 5) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji, w tym rów melioracyjny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie nakazuje się czynną ochronę krajobrazu oraz korytarza ekologicznego związanego z doliną Strugi Dziekanowskiej poprzez:
 - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - ochronę zachowanych zadrzewień liściastych oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
 - d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), dla którego obowiązują ustalenia **§15 ust. 4**;
- 5) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług komunikacji samochodowej (stacja paliw);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15°,

- c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2900 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, droga krajowa nr 7 - ulica **Kolejowa** wraz ze skrzyżowaniem z ulicą **Brukową**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – do 40 m zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie obowiązują przepisy **§ 16 ust. 2**,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250; obowiązują przepisy **§ 16 ust. 3**,
 - c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ulicy **Brukowej** wraz ze skrzyżowaniem z ulicą **Warszawską** oraz fragment nowoprojektowanej ulicy zbiorczej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wymiarowanie zgodnie z rysunkiem planu:
 - szerokość pasa drogowego na odcinku od skrzyżowania z Kolejową do skrzyżowania z Warszawską – 24 m,
 - szerokość pasa drogowego na odcinku od Warszawskiej do Strugi Dziekanowskiej – 16 m, w rejonie skrzyżowania z ulicą Łąkową – 20 m,
 - szerokość pasa drogowego na odcinku od strugi Dziekanowskiej do granicy planu – 23 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową,
 - d) należy zapewnić ciągłość przepływu dla Strugi Dziekanowskiej poprzez budowę mostu lub przepustu;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,

- b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
- c) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w przedziale 29 – 31 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania oraz przystanki komunikacji publicznej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Warszawska**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w przedziale 24 - 26 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego gminy, o którym mowa w § 13 ust 2., należy uwzględnić przepisy 13 ust 3,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie obowiązują przepisy § 16 ust. 2,
 - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250; obowiązują przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (do obsługi ruchu lokalnego ulicy zbiorczej oznaczonej KDZ),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 7 m - zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.
- b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (do obsługi ruchu lokalnego ulicy zbiorczej oznaczonej KDZ),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 4 m - zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – poszerzenie ulicy **Brukowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 4 m - zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział 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 pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) fragmenty terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Brukowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale 3 – 10 m zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa** na odcinku od nowoprojektowanej ulicy zbiorczej **KDZ** do ulicy **Brukowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łąkowa** na odcinku od granicy planu do nowoprojektowanej ulicy zbiorczej **KDZ**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Boczna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 5 m, w rejonie placu do zawracania – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (do obsługi ruchu lokalnego ulicy **Kolejowej** – drogi krajowej nr 7, oznaczonej KDGP),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w przedziale 7 - 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm; należy uwzględnić przepisy **§ 16 ust. 4**,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 55-65/6.

Rozdział 13

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

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

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

BURMISTRZ
Tomasz Dąbrowski

RADCA PRAWNY
Artur Tadrzak
OL-1018

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXV/311/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap I i obejmuje obszar o powierzchni 36 ha co stanowi ok. 47% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/45/2015.

Według uzasadnienia do ww. uchwały celem sporządzenia planu było między innymi usunięcie lub zminimalizowanie konfliktów przestrzennych spowodowanych żywiołową zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 przyjęła sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu I spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zebraniu uwag i ich rozpatrzeniu przez burmistrza. Część uwag zdaniem sporządzającego plan zasłużyła na uwzględnienie.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 36 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicach trzech obrębów ewidencyjnych – 4.0004, 4.0006, 4.0001. Podobnie jak cała gmina znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego a ponadto w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A. Północny fragment planu o powierzchni ok. 5 ha objęty jest ochroną jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Przedmiotem ochrony jest w szczególności dolina Strugi Dziekanowskiej ze starorzeczem Wisły i korytarz ekologiczny z nią związany. Przez obszar przebiegają liniowe obiekty infrastruktury o znaczeniu ponadlokalnym, wokół których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Są to: pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, strefa kontrolowana gazociągu DN 400. Północna część obszaru opracowania narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m (dolina Strugi Dziekanowskiej) oraz obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 4,0 m (tereny na północ od ulicy Łakowej).

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego

i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na podstawie tych danych sporządzono „Analizę i ocenę wejściowych materiałów zastanych, w szczególności analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków” oraz „Założenia do wariantowania koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków” (IGPiM-2015). Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie terenu. W przeciwieństwie do innych rejonów miasta, na obszarze objętym planem zachowała się zabudowa produkcyjna, mająca tendencję do przekształcania w zabudowę usługową. Nieuciążliwy charakter produkcji, brak szkodliwych emisji, brak składowania materiałów na wolnym powietrzu - łącznie nie stwarzają kolizji przestrzennych i funkcjonalnych z innymi funkcjami, w szczególności nieuciążliwymi usługami o różnym charakterze oraz dość intensywną zabudową mieszkaniową jednorodziną. Tereny usługowo produkcyjne ciągną się pasem od ul. Kolejowej do terenów koncentracji obiektów gospodarki komunalnej (gminnej oczyszczalni ścieków, podczyszczalni ścieków deszczowych oraz gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów), przecinając dolinę Strugi Dziekanowskiej, która została wyłączona z zabudowy.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki*, zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w dwóch strefach funkcjonalnych nr 7 – Centralna wielofunkcyjna oraz 4 - Dolina Łomiankowska - Rekreacja I Osadnictwo.

Dla strefy 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 2000m²;
- zasady zagospodarowania:
 - w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
 - 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.
 - wyznacza się obszar funkcjonalny do rewitalizacji – liniowe miejskie centrum Łomianek, obejmujący tereny wzdłuż ulicy Warszawskiej o orientacyjnych granicach określonych na rysunku Studium;
 - w planowanym śródmieściu wzdłuż ulicy Warszawskiej uwzględnić należy część 1 - Brama Wschodnia - dominujący udział zabudowy usługowej komercyjnej w układzie wolnostojącym lub ciągłej pierzei, uzupełnionej budynkami mieszkalnymi z usługami w parterze; podwyższony standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy Warszawskiej.

Dla strefy 4 Studium przewiduje:

- przeznaczenie terenu dominujące: zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz 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 i usługi (komercyjne) 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, w szczególności budowę połączenia przyrodniczego w zastępstwie skanalizowanego (ujętego w podziemny rurociąg) fragmentu strugi Dziekanowskiej pomiędzy jeziorem Pawłowskim a Fabrycznym,
 - 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 w tym rewitalizacja na park miejski terenu dawnego parku podworskiego w sąsiedztwie jeziora Fabrycznego,
 - 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 pieszce, place zabaw dla dzieci),
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach,
 - obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy letniskowej.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu i zidentyfikowane tendencje zmian w użytkowaniu terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (30,8% powierzchni planu). Tereny zabudowy usługowo produkcyjnej stanowią 22,9 % powierzchni planu, przy czym plan dopuszcza jedynie zabudowę z nieuciążliwą produkcją. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmuje 12,9 % powierzchni terenu, z czego większość to nowe tereny inwestycyjne. Zgodnie z oczekiwaniami właścicieli dominuje zabudowa szeregowa. Przy ul. Leśnej ze względu na istniejące grunty leśne i las, teren (3,6% powierzchni planu) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która może być realizowana na określonych liniach zabudowy fragmentach nieruchomości. Pozostała część nieruchomości pozostanie lasem. W północnej części planu, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wydzielone zostały tereny ekstensywnej zabudowy usługowej sportu i rekreacji (6,5 % powierzchni

planu) oraz tereny korytarza ekologicznego starorzecza Wisły, dla których przewidziano funkcję terenów zieleni w chronionym krajobrazie (3,2 % powierzchni planu) oraz terenów zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi (1,7% powierzchni planu). Jest to mozaika terenów urządzonych i naturalnych, stanowiąca fragment zaplanowanego w dolinie Strugi Dziekanowskiej i starorzeczy Wisły, układu publicznych terenów parkowych oraz cennych przyrodniczo i atrakcyjnych krajobrazowo zbiorowisk związanych ze środowiskiem wodnym. Przy ul. Warszawskiej w planie ustanowiona została ochrona kopca ziemnego z zielenią i z murowaną kapliczką na szczycie zawierającą kopię XVIII w. figury św. Jana Nepomucena, który został uznany za obiekt dziedzictwa kulturowego gminy (0,1% powierzchni planu). W pobliżu ul. Kolejowej zachowano istniejącą stację paliw - zabudowę usług komunikacji samochodowej (0,8 % powierzchni planu). System transportowy obszaru ma układ hierarchiczny i tworzą go następujące drogi publiczne: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego ul. Kolejowa, drogi klasy zbiorczej - fragment ul. Brukowej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Kolejową i ul. Warszawską oraz nowoprojektowanym fragmentem (równoległym do istniejącej ulicy Brukowej), drogi klasy lokalnej – fragmenty istniejącej ul. Warszawskiej. Układ komunikacyjny uzupełniają drogi klasy dojazdowej, w tym między innymi ul. Łąkowa, ul. Brukowa, ul. Boczna. Łącznie udział terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi 17,7% powierzchni 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), plan uwzględnia granice 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 – Strugi Dziekanowskiej. 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 zasilenie układu wodnego Strugi Dziekanowskiej biologicznie podczyszczonymi wodami pościekowymi z oczyszczalni i podczyszczalni ścieków deszczowych, dlatego istotne jest zachowanie ciągłości przepływu w układzie. Mając powyższe na uwadze, a także uwzględniając walory krajobrazowe, przyrodnicze oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, najbardziej racjonalnym rozwiązaniem jest zachowanie rowu melioracyjnego jako rowu otwartego oraz odtworzenie układu zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 788, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 788, z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 353, z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 10 lipca 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej 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 31 lipca 2015 r., wpłynął jeden wniosek. Wniosek ten nie dotyczył obszaru planu etapu I.

W dniu 9 października 2015 r. i 26 października 2016 r. zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin na złożenie wniosków do planu. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziesięć organów, które zgłosiły swoje wnioski bądź udzieliły informacji. Na zawiadomienie między innymi odpowiedział Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, który zgodnie z art. 11 ust. 6 lit b z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 788, z późn. zm.) przedstawił wniosek w imieniu gminy sąsiedniej. Po podjęciu uchwały dotyczącej możliwości etapowego uchwalania planu, obszar planu miejscowego dla etapu I nie graniczy bezpośrednio z miastem stołecznym Warszawą, dlatego wniosek złożony przez Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie dotyczy ustaleń dla tej części planu i nie podlegał rozpatrzeniu.

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

Projekt planu powstawał we współpracy wyłonionego w przetargu publicznym zespołu autorskiego Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa oraz zespołu pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia

planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

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

Następnie projekt planu wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 18 organów. 16 odpowiedzi dotyczyło planu miejscowego dla etapu I i zostały rozpatrzone. Pozostałe dwie odpowiedzi - od Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy opiniującego jako przedstawiciel gminy sąsiedniej oraz od Innowy Stoen Operator Sp. z o.o. opiniującego w zakresie linii elektroenergetycznej 100 kV, odnosiły się do planu dla etapu II i nie były rozpatrywane dla etapu I. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 106 §6 KPA jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 20 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 26 stycznia 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Podczas dyskusji zostały złożone następujące uwagi dotyczące planu etapu I:

- wprowadzić na terenach usług funkcję mieszkaniową jako przeznaczenie równorzędne (uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu, o którym mowa w Uchwale Nr V/45/2015);
- nie dopuścić do powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu, o którym mowa w Uchwale Nr V/45/2015);
- zamiast zabudowy produkcyjno usługowej PU4 wprowadzić zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W wyznaczonym terminie, od 20 stycznia 2017 r. do 24 lutego 2017r. do projektu planu etapu I, 23 podmioty złożyły 52 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w terminie 21 dni, to jest do 17 marca 2017 r. Burmistrz nie uwzględnił, w całości lub częściowo, 23 uwagi złożone przez 19 podmiotów. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące terenów niezabudowanych pomiędzy ul. Łąkową a skarpą tarasu nadzalewowego w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową szeregową (1 uwaga) oraz zabudowę bliźniaczą (dwie uwagi) oraz konsekwentnie zmianę min. powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości. Zgodnie z postulatami właścicieli nieruchomości część terenu przeznaczonego pierwotnie pod zabudowę produkcyjno usługową (PU) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową (2 uwagi). Dla terenów zabudowy usługowej oraz terenów usługowo produkcyjnych zostały uwzględnione uwagi dotyczące zmiany wskaźników i parametrów zabudowy oraz w zastępstwie postulowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej dla tych terenów, dopuszczono lokale mieszkalne w zabudowie usługowej (do 40% powierzchni użytkowej). Dla terenów zabudowy usługowej dokonano korekty przebiegu linii zabudowy od linii rozgraniczonej ul. Kolejowej i ul. Warszawskiej (2 postulaty). Dla terenów produkcyjno usługowych zachowano (jako funkcję uzupełniającą) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą (1 postulat). Po powtórnej analizie koncepcji skrzyżowania ul. Warszawskiej i ul. Brukowej, możliwe było także uwzględnienie uwagi dotyczącej zasięgu terenu niezbędnego do przebudowy i rozbudowy tego skrzyżowania.

Burmistrz uwzględnił częściowo uwagi w zakresie, w jakim nie jest to sprzeczne z ustaleniami studium oraz przepisami odrębnymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odniesieniu do funkcji i wskaźników zabudowy (przykładowo minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej plan przewidywał na poziomie 60%, uwaga postulowała – 40%, zmiana polegała na ograniczeniu wskaźnika do 50%, tak jak przewiduje studium). Dostosowano przebieg linii zabudowy w sąsiedztwie krawędzi skarpy. Odległość została zmieniona z 10 m na 5 m (postulat wskazywał 4 m) obejmując istniejącą zabudowę. Dla terenów usług częściowo zostały uwzględnione uwagi dotyczące zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (7 postulatów) oraz wielkości działek. Częściowo zostały uwzględnione uwagi dotyczące korekty przebiegu linii zabudowy od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV na terenach zabudowy usługowej U8. W wyniku uwzględnienia uwag właścicieli terenu postulujących wprowadzenie zabudowy szeregowej, częściowo została również uwzględniona uwaga dotycząca ograniczenia zabudowy produkcyjno usługowej PU1 (obecnie UP3).

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie w jakim naruszałoby to postanowienia Studium. W złożonych uwagach postulowano o możliwość wydzielenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o powierzchni 400m². Uwagi te nie mogły zostać uwzględnione ze względu na naruszenie postanowień Studium, przewidującego 500 m². Kolejna nie uwzględniona uwaga dotyczyła dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w zabudowie usługowej na terenie U7 (obecnie U3). Dopuszczenie nowej enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zabudowy usługowej prowadziłoby do konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych. Uwaga dotycząca terenu PU4 (obecnie UP4), kwestionująca zgodność lokalizacji zabudowy produkcyjno usługowej w tym rejonie ze Studium, nie została uwzględniona ze względu na wydaną ostateczną decyzję Nr 532/2017 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę dla działki o nr ew. 361 i 362/4 z obrębu 0006. Ta okoliczność stanowi wyjątek przewidziany w Studium [strona 63]. Z kolei uwagi dotyczące terenów: US2, US3, ZNw1, ZN2, US3 i KDZ nie zostały uwzględnione ze względu na parametry działek (np. 8 m szerokości), położenie względem strefy kontrolowanej linii 400 kV, niedogodne warunki geotechnicznymi doliny starorzecza wymagającej rewitalizacji oraz częściowe położenie na terenie przeznaczonym pod nowoprojektowaną publiczną drogę zbiorczą (KDZ), stanowiącą inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013, poz. 1235, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy nie zgłoszono uwag.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów

miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I” wykazała, iż uchwalenie planu - etapu I, będzie miało wpływ na budżet Gminy Łomianki. Przewidziane wydatki związane będą z realizacją drogi klasy zbiorczej, w tym z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogę. Należy jednak mieć na uwadze, że projektowana droga jest elementem rozwoju układu drogowego całej gminy zadekretowanym w kolejnych edycjach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki począwszy od 2002 r. Ulica jest niezbędna dla odciążenia ulicy Warszawskiej od nadmiernego ruchu transportowego oraz obsługi komunikacyjnej oraz lokalizacji infrastruktury dla intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej na terenie Doliny Łomiankowskiej.

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

MACZEJLIK
Urząd Gminy Łomianki
Inż. Dorota Geomńska



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 południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 24 lutego 2017 r., złożono osiemdziesiąt cztery uwagi, z czego dwadzieścia trzy uwagi dotyczyły etapu I.

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	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
					uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	8	9
1	09.02.2017		1. Przeznaczyć teren MN3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową ze wskaźnikami MN2 (łączyć do terenu MN2) 2. W przypadku nieuwzględnienia postulatów 1. przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową według wskaźników [postulaty 2,3,4] (...), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%	działka o nr ew. 357 obręb 4.0006	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga				nieuwzględniona w zakresie wskaźników ze względu na Studium
							X		częściowo; z 60% zmniejszono do 50%
2	09.02.2017		1. Wyznaczyć linię zabudowy w odległości 4 m od granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	działka o nr ew. 356/1, 427 obręb 4.0006	MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej linii zabudowy przebiega w odległości 5 m granicy WOChK i obejmuje istniejące zabudowania.		X		częściowo; odległość zmniejszono z 10 do 5 m

11	17.02.2017		Usunąć strefę ochronę konserwatorskiej zabudowy archeologicznych nr AZP 55-65/6.	działki o nr ew. 403/2, 402/8, 402/11 obręb 4.0006, działki o nr ew. 802/1, 810, 809, 811, 807, 808, 806/1 obręb 4.0004				X				
12	23.02.2017		Zmienić przeznaczenie podstawowe terenu PU1 na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną szeregową o parametrach zabudowy i zagospodarowania, terenu jak w MN2, od ulicy [ł.ąkowej] dopuścić zabudowę wolnostojącą.	działki o nr ew. 365/2 obręb 4.0006				X				nieuwzględniona w zakresie wskaźników ze względu na Studium
13	23.02.2017		Zmienić przeznaczenie podstawowe terenu PU1 na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną szeregową o parametrach zabudowy i zagospodarowania, terenu jak w MN2, od ulicy [ł.ąkowej] dopuścić zabudowę wolnostojącą.	działki o nr ew. 365/1, 367, 369, 371/1, 374/1 obręb 4.0006				X				nieuwzględniona w zakresie wskaźników ze względu na Studium
14	23.02.2017		Zrezygnować z przeznaczenia PU1.	PU1				X				znaczniemu ograniczeniu powierzchni uległ teren PU1 (obecnie UP2)
15	23.02.2017		Zrezygnować z przeznaczenia PU4.	PU4				X				
16	13.02.2017		Przeznaczyć teren pod zabudowę usługową	działka o nr ew. 372 obręb 4.0006				X				
17	24.02.2017		Tereny przy KDZ przeznaczyć pod zabudowę usługową	działka o nr ew. 370 obręb 4.0006				X				
18	21.02.2017		Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną lub zabudowę usługową	działka o nr ew. 363 obręb 4.0006				X				
19	21.02.2017		Przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną lub zabudowę usługową	działki o nr ew. 341, 342, 343, 344, 351, 353 obręb 4.0006				X				

- 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 południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I należące do zadań własnych gminy to:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 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.)

RADCA PRAWNY

Artur Tadyszak
01-1018