

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Dziekanów Polski Południowy-Zachód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVI/166/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski, obejmujący obszar o powierzchni 77 ha, który ograniczają: północno-zachodnia i południowo-zachodnia granica działki o nr ew. 770, (ulica Turystyczna), południowo-zachodnia granica działki o nr ew. 821/11, północno-wschodnie granice działek o nr ew. 1177, 1178, północno-zachodnia granica działki o nr ew. 819 (ulica Wędkarska), południowo-zachodnia i północno-wschodnie i północno-zachodnia granica działki o nr ew.769/7 (ulica Kolejowa).

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) billboard – tablica reklamowa o następujących standardowych gabarytach:
 - a) powierzchnia 9 m², format 3,54 x2,47 metra – zwany dalej „billboardem 9 m²”;
 - b) powierzchnia 12 m², format 5,04x2,38 metra lub 4x3 metra – zwany dalej „billboardem 12 m²”;
 - c) powierzchnia 18 m², format 6x3 metry – zwany dalej „billboardem 18 m²”;

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

- 16) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 17) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 19) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 20) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 21) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 22) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację wyłącznie zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;
- 23) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format szyldów musi być zuniifikowany;
- 24) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 25) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,

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

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

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

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

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) U – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
- 3) ZL – las,
- 4) KDS – tereny drogi publicznej klasy ekspresowej,
- 5) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 8) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

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

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

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

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

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70%, z zastrzeżeniem, że dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami **KDZ2, KDZ3, KDZ4** dopuszcza się 40%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

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

- 1) na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9**;
- 2) na terenach dróg wewnętrznych **KDW1, KDW2**;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11**;
- 4) w lesie oznaczonym symbolem **ZL**.

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

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) na niezabudowanych działkach,
 - b) na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) ustala się postać i gabaryty urządzeń reklamowych:
 - a) billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - b) billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - c) billboard 18 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
 - d) totemy o wysokości do 24 m.

3. Warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - a) na ogrodzeniu,
 - b) na elewacji budynku w poziomie parteru,
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, dopuszcza się dla każdego podmiotu gospodarczego:
 - a) umieszczenie jednego szyldu na budynku,
 - b) umieszczenie jednego szyldu na ogrodzeniu,
 - c) umieszczenie szyldu w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie:
 - jednego urządzenia dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11**,
 - dwóch urządzeń dla terenów **U1, U2, U3**;

- 3) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m;
- 4) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru.

4. Postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - a) tablicy,
 - b) liter przestrzennych lub kasetonu;
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;

5. Gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 2) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - b) szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - c) grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy;
- 3) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość włącznie z podporami:
 - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11** - nie więcej niż 2,5 m,
 - dla terenów **U1, U2, U3** - nie więcej niż 12 m,
 - b) szerokość:
 - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11** - nie więcej niż 1,2 m,
 - dla terenów **U1, U2, U3** - nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;

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

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie GZWP nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3 zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. W celu ochrony stanowisk archeologicznych o nr ewid: 54-64/2, 54-65/25 i 54-64/1, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9.**

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

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

Rozdział 7

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła;
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej;
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 0,5 m;
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5m do 2 m.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach GZWP nr 222.

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

4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75°-105° dla działek przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ2, KDZ3.**

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDS1** i **KDS2** są przeznaczone pod budowę węzła „Sadowa” na publicznej drodze klasy ekspresowej o ograniczonej dostępności, który to węzeł umożliwia dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 2) tereny oznaczone symbolami **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3**, **KDZ4** są projektowanymi drogami zbiorczymi o ograniczonej dostępności, które razem z węzłem, o którym mowa w pkt 1 zapewniają dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 3) tereny oznaczone symbolami **KDL1**, **KDL2** i **KDL3** są przeznaczonymi do rozbudowy istniejącymi ulicami lub ich fragmentami, które jako publiczne drogi lokalne o nieograniczonej dostępności zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru planu;
- 4) teren oznaczony symbolem **KDL4** jest drogą publiczną klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, która zapewni obsługę komunikacyjną obszaru planu;
- 5) tereny oznaczone symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3** są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej o ograniczonej dostępności;
- 6) tereny oznaczone symbolami **KDD4**, **KDD5**, **KDD6**, **KDD7**, **KDD8**, **KDD9** są publicznymi drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenów wyznaczonych na obszarze planu;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **U1**, **U2**, **U3**, należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 10

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **ZL**.

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w przypadku wybudowania sieci gminnej odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

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

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
 - a) dla zaopatrzenia nieruchomości terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN5, U1** nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się zarówno linie kablowe jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnątrzowe, jak i słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
- b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 11

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25 ° do 40°,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 24 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 24 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza z zastrzeżeniem, że poza przypadkami przewidzianymi w przepisach odrębnych nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,

- e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) fragmenty terenu położone w ustalonych na rysunku planu strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o nr ew.: 54-64/2, 54-65/25.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza z zastrzeżeniem, że poza przypadkami przewidzianymi w przepisach odrębnych nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 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 – 25m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 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 – 25m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - b) fragment terenu położony w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew.: 54-64/1.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 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 – 30 m;

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - a) Sekcja P – edukacja,
 - b) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 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 - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - a) Sekcja P – edukacja,
 - b) Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 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 - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - a) Sekcja P – edukacja,
 - b) Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 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 - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy.

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

- 3) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej wraz z węzłem „Sadowa”,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 0,5 m i od 0,5m do 2 m,
 - b) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 0,5 m,
- b) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) fragment terenu położony w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew.: 54-64/2.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Turystyczna** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

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

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

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

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

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

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Wędkarska** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) fragment terenu położony w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew.: 54-65/25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - b) fragment terenu położony w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew.: 54-64/1.

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

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

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

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

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 8m, przy wlocie w KDL2 i KDL3 do 14 m- zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna – ulica **Piękna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 8 m, przy wlocie w KDL2 i KDL3 do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 12

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

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

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

- § 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 57. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.
- § 58. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA


RADA GMINY
Łomianki

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski
Południowy-Zachód”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Zachód” (zwany dalej miejscowym planem lub planem) sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/166/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”.

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

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 przyjęły sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy (za wyjątkiem obszaru KPN i międzywała Doliny Wisły).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 77 ha, który położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski. Obszar planu ograniczają: północno-zachodnia i południowo-zachodnia granica działki o nr ew. 770 (ulica Turystyczna), południowo-zachodnia granica działki o nr ew. 821/11, północno-wschodnie granice działek o nr ew. 1177, 1178, północno-zachodnia granica działki o nr ew. 819 (ulica Wędkarska), południowo-zachodnia, północno-wschodnia i północno-zachodnia granica działki o nr ew. 769/7 (ulica Kolejowa).

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Wschodnia część planu oraz północna, obejmująca ul. Kolejową, znajdują się w granicach form ochrony przyrody - strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast zachodnia część położona jest w strefie ochrony urbanistycznej WOChK.

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

W północnej części planu, wzdłuż ul. Kolejowej występuje niewielki obszar (ok. 2,4 ha) narażony na niebezpieczeństwo powodzi – obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 0,5 m oraz lokalnie obszar (niespełna 100 m²) o głębokości zalewu od 0,5 m do 2 m. Wymienione tereny w całości znalazły się w liniach rozgraniczających terenów komunikacji – drogi ekspresowej.

W granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ewid: 54-64/2, 54-65/25 i 54-64/1, dla których ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Na potrzeby sporządzania planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do uszczegółowienia podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych do projektu niniejszego planu w tym przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne istniejącej zabudowy, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego (w wymiarze lokalnym i ponadlokalnym), rozwoju systemów infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy posłużyły do opracowania indywidualnej bazy danych przestrzennych dla obszaru planu, opracowania wersji wektorowej rysunku planu oraz stały się podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami. Przestrzenna baza danych planu, została zaprojektowana i zasilona danymi niezbędnymi do opracowania wymaganych przepisami dokumentów komplementarnych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie jest istniejące zagospodarowanie terenu. Na obszarze objętym planem przeważającym użytkowaniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (zachodnia część obszaru, pomiędzy ul. Turystyczną i Piękną), w północno-zachodniej części planu, przy ul. Kolejowej występuje zabudowa usługowa. Na wschód od zabudowań ul. Pięknej rozciągają się odłogowane grunty rolne o niskiej przydatności do produkcji rolnej (klas V i VI), na których w wyniku wtórnej sukcesji pojawiły się zadrzewienia. Zabudowie terenu nie sprzyja specyficzna, łańcuchowy układ działek, których szerokość nie rzadko nie przekracza 16 m przy długości do 600 m. Na północ od ulicy Miłej pas terenu o szerokości ok. 260-280 m stanowi bezpośrednie sąsiedztwo Kampinoskiego Parku Narodowego. W tym rejonie występują także zadrzewienia oraz grunty leśne, które uzyskały zgodę marszałka na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Teren jest rozparcelowany na działki o powierzchni od 1000 do 3000 m² oraz wydzielone są działki po układ drogowy.

Miejscowy plan „Dziekanów Polski Południowy-Zachód” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r. Zgodnie ze Studium obszar opracowania jest położony w trzech strefach funkcjonalnych: **nr 5 – otoczenie KPN – rekreacja i osadnictwo (jednostka 5.1), nr 6 – mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (jednostka 6.2) oraz nr 8 – usługowo-produkcyjna intensywna (jednostka 8.1).**

Dla strefy 5.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, jako przeznaczenie dopełniające: zabudowa usługowa - usługi podstawowe, zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej, istniejąca zabudowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego [PAN], zabudowa usług nauki [PAN],

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 5.1: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 75%, tereny zabudowy usługowej (2000m²/60%).

Dla jednostki 5.1 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:

- usługi podstawowe, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- ochroną przed zabudową należy objąć lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN,
- w celu ochrony KPN określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN] – do uwzględnienia w planach miejscowych.

Dla strefy 6 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.2: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m²/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%) w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/40%).

Dla jednostki 6.2 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:

- usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- na nowourbanizowanych terenach, w kompozycji urbanistycznej uwzględniać drogi w formie alei z zielenią towarzyszącą,

Dla strefy 8 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowa usługowa, zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. Jako przeznaczenie dopełniające: zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zielen izolacyjna, istniejąca zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (poza obszarem planu).

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 8.1 : tereny zabudowy usługowej (włącznie z obiektami użyteczności publicznej) - powierzchnia działki - nie mniej niż 800 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%, tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów (800m²/20%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (500m²/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (400m²/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (250m²/50%)

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

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

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także waząc potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu i zidentyfikowane tendencje zmian w użytkowaniu terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ok. 63% powierzchni planu). Tereny zabudowy usługowej stanowią 14% powierzchni planu.

W północno zachodniej części planu, przy ul. Kolejowej, występuje zabudowa usługowo-produkcyjna. Poniżej pasa usług dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w postaci wolnostojącej i bliźniaczej w równomiernym stopniu, trudno wskazać dominującą postać tej zabudowy. Zabudowa jest dwu- i jednokondygnacyjna. Zabudowa usługowo-produkcyjna wyróżnia się większymi gabarytami w porównaniu z zabudową mieszkaniową. Budynki są jednokondygnacyjne, jednak ich powierzchnia zabudowy jest o wiele większa.

Lokalny system transportowy obszaru planu ma układ hierarchiczny i tworzą go następujące drogi: projektowana droga publiczna klasy ekspresowej S7 wzdłuż istniejącej ul. Kolejowej, istniejąca i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej – północny fragment ul. Wędkarskiej, istniejące oraz projektowane drogi publiczne klasy lokalnej – w tym ul. Odysei, ul. Miła, fragment ul. Wędkarskiej, ul. Turystyczna, istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej, w tym ul. Mistrza i Małgorzaty, Władcy Pierścieni. Układ komunikacyjny uzupełniają drogi wewnętrzne – ul. Wrzosowa i Piękna. Dla kilku ulic plan przewiduje regulację pasa drogowego. Poszerzeniu ulegają ulice Wędkarska, Turystyczna, Odysei, Miła, Piękna. Łącznie udział terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi ok. 22%. Obszar planu jest powiązany komunikacyjnie z gminą poprzez ul. Turystyczną, oraz docelowo poprzez planowany w pasie drogowym drogi ekspresowej ciąg ulic zbiorczych i lokalnych (w kierunku Dziekanowa Leśnego) a z układem ponadlokalnym (S7) za pośrednictwem węzła Sadowa w północnej części planu.

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne), ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w planie wyróżniono obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi – obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 0,5 m oraz obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do 2 m. Podstawą określenia granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi były przekazane w 2015 roku gminie Łomianki przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego (w formie wektorowej).

W obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ewid: 54-64/2, 54-65/25 i 54-64/1, dla których plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej.

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

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

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

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

- zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (w granicach obszaru planu takie tereny nie występują),
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 8 października 2012 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 5 listopada 2012 r., wpłynęło 41 wniosków osób fizycznych, które dotyczyły powiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przebiegu dróg z zachowaniem podziału geodezyjnego zgodnego z przeprowadzoną w latach 90. procedurą scalania i podziału, parametrów działek i zabudowy.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin na złożenie wniosków do planu.

Pisnmem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy Budplan Sp. z o.o. W związku z tym, iż partycypacja społeczna w procesie tworzenia planów miejscowych umożliwia rozwiązywanie pewnych spornych kwestii już na etapie koncepcji planu, Burmistrz Łomianek postanowił zorganizować warsztaty urbanistyczne z udziałem mieszkańców Dziekanowa Polskiego. Celem zorganizowania warsztatów było wysondowanie opinii mieszkańców co do pożądanych inwestycji celu publicznego oraz form

zagospodarowania terenu. Ponadto dialog z mieszkańcami miał na celu ułatwienie podjęcia trafnych decyzji oraz zapobiegnięcie lokalnym konfliktom czy protestom przy uchwalaniu planu. Na przeprowadzone warsztaty urbanistyczne składały się dwa spotkania (pierwsze: 25.02.2015 r., a drugie: 11.03.2015 roku). Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem i wyników warsztatów urbanistycznych, na podstawie których powstały założenia do sporządzanego planu - opracowano projekt planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja obradowała 27 sierpnia 2015 r. a na posiedzeniu członkowie komisji złożyli w sumie 18 uwag do projektu planu, dotyczących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz aspektów technicznych rysunku oraz jedną uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi komisji zostały uwzględnione.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 10 organów. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

Burmistrz Łomianek wystąpił z wnioskiem o przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne (pismem znak RGP.6721.27.1.15 z dnia 24 lipca 2015 r., uzupełnionym pismami z dnia: 12 sierpnia 2015 r., 20 sierpnia 2015 r., 27 sierpnia 2015 r., 21 czerwca 2016 r., 11 lipca 2016 r.) gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej pow. 2,2552 ha. Decyzją nr 81/2016 (znak RW-RM-II.7151.125.2015.KJ) z dnia 10 sierpnia 2016 r. uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych, niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 2,2448, ha z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej.

Po odmowie uzgodnienia projektu planu przez GDDKiA, prace nad planem zostały wstrzymane na czas rozmów dotyczących kształtu węzła Sadowa a zwłaszcza podłączeń z projektowanym lokalnym układem drogowym. Ze względu na zmianę projektu drogi ekspresowej S7 (po części na wniosek Gminy Łomianki) w tym węzła zwanego „Węzłem Sadowa”, nastąpiły istotne zmiany w przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie drogi krajowej (ulicy Kolejowej), w szczególności w terenach przeznaczonych pod układ drogowy. Zmianom uległ projekt planu. Sporządzający plan uznał iż wskazane jest powtórzenie niektórych etapów procedury formalno-prawnej.

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

Następnie projekt planu wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 15 organów. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

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

W wyznaczonym terminie, od 30 października 2017 r. do 4 grudnia 2017 r. do projektu planu wpłynęło 96 uwag złożonych przez 47 podmiotów, z czego Burmistrz uwzględnił w całości 1 uwagę, natomiast nie uwzględnił w części lub w całości 93 uwag, złożonych przez 46 podmiotów oraz 2 uwagi pozostały bez rozpatrzenia. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagę dotyczącą dopuszczenia lokalizacji stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie S7 i jej węzłów (co przewiduje Studium dla strefy 8).

Nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące:

- zmiany minimalnej powierzchni działki (w przypadku scalenia i podziału),
- zmiany minimalnej szerokości frontu działki (w przypadku scalenia i podziału),
- zwiężenia drogi KDZ2,
- zmniejszenia odległości linii zabudowy, m.in. w terenie U1,
- likwidacji drogi: KDZ4,
- wyznaczenia drogi wschód-zachód przez tereny MN3 i MN4,
- sprzeciwu wobec lokalizowania zjazdu i drogi zbiorczej KDZ2 do projektowanego węzła Sadowa oraz szerokości 29 m projektowanej drogi,
- obniżenia stawki procentowej opłaty planistycznej,
- przeznaczenia ul. Pięknej pod drogę publiczną.
- wyznaczenia obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału,
- zmiany intensywności zabudowy,
- zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy,
- zmiany udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- zniesienia linii zabudowy od lasu,
- wysokości zabudowy budynków dwukondygnacyjnych – z wyłączeniem budynków z dachem płaskim w terenie MN2,
- odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Powodem nieuwzględniania uwag dotyczącym zmiany zasad zagospodarowania lub gabarytów zabudowy była niezgodność ze Studium.

Nieuwzględnienie zmiany istniejących dróg wewnętrznych na drogi publiczne, były skutki finansowe.

Wysokość renty planistycznej została ustalona na identycznym poziomie jak dla pozostałych obszarów planów miejscowych Łomianek, przy czym maksymalny, przewidziany przepisami wskaźnik 30% jest szczególnie uzasadniony dla obszaru objętego niniejszym planem, ze względu na przewidywane duże koszty realizacji ustaleń planu w zakresie rozwoju układu drogowego oraz uzbrojenia terenu.

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

- postulat o zmianę klasy drogi ul. Kościelna Droga z KDZ na KDL – ulica o takiej nazwie znajduje się poza granicami obszaru objętego planem.
- postulat o natychmiastowe wykupienie terenów przeznaczonych pod drogę klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KDS – jest to materia regulowana przepisami odrębnymi, poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

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

na środowisko (Dz. U. 2017, poz. 1405 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy 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 dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Zachód” wykazała, iż uchwalenie planu, będzie miało wpływ na budżet Gminy Łomianki. Przewidziane wydatki związane będą z realizacją dróg, w tym z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi i urządzeniem dróg oraz budową infrastruktury technicznej. Dochody wynikać będą opłaty planistycznej i wzrostu podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu wpłynie na wzrost dochodów gminy. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.


NACZELNIK
Wydziału Ładu i Przestrzennego
mgr inż. Dorota Gąbomska

Załącznik nr 2 do uchwały
 Nr.....Rady Miejskiej w Łomiankach
 z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzianków Polski Południowy-Zachód”

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

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	24.11.2017	*	Zapewnić dostęp do drogi publicznej klasy dojazdowej KDD7 lub KDD8 lub KDD9.	działki nr ew. 847/7 i 1008/1 obręb 5.0005			X				
2	24.11.2017	*	1. Zmienić minimalną powierzchnię działki na 1000m ² . 2. Zmienić minimalną szerokość frontu działki na 20 m.	działki nr ew. 847/7, 1008/1, 848/9, 849/8 obręb 5.0005; MN9	2000 m ² 25 m		X				
3	29.11.2017	*	1. Zwężić pas drogowy. 2. Zmniejszyć odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej < 4 m. 3. Zmniejszyć odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej do 4 m.	działki nr ew. 786/1, 787/5, 787/7, 787/9 obręb 5.0005	U1, KDZ2 8m 8m		X				
4	01.12.2017	*	1. Zlikwidować drogę KDZ4. 2. Wyznaczyć drogę wschód - zachód przez tereny MN3, MN4.	działka nr ew. 802/1 obręb 5.0005	KDZ4 brak drogi		X				
5	01.12.2017	*	1. Sprzeciw wobec lokalizowania zjazdu i drogi zbiorczej do projektowanego wężła Sadowa. 2. Sprzeciw wobec szerokości 29 m projektowanej drogi.	działki nr ew. 787/7, 787/8, 799/1; obręb 5.0005	KDZ2 - działki nr ew. 787/7, 787/8, 788/1 KDD2 - działka 788/1		X				

6	01.12.2017	*	1. Sprzeciw wobec zagospodarowaniu i zabudowy działki nr ew. 783/2. 2. Dokonać podziału działki nr ew. 783 i połączyć z działkami nr ew. 782 i 784/2.	działki nr ew. 783, 784/2 obręb 5.0005	MN2	X		
7	01.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4 U2, U3, MN3, MN4	brak drogi 30%	X X		
8	01.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4 U2, U3, MN3, MN4	brak drogi 30%	X X		
9	04.12.2017	*	Przeznaczyć ul. Piękną pod drogę publiczną.	ul. Piękna	KDW2	X		
10	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4 U2, U3, MN3, MN4	brak drogi 30%	X X		
11	04.12.2017	*	1. Zlikwidować drogę KDZ4. 2. Wyznaczyć drogę wschód - zachód przez tereny MN3, MN4.	działka nr ew. 802/1 obręb 5.000	KDZ4 brak drogi	X X		
12	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4 U2, U3, MN3, MN4	brak drogi 30%	X X		
13	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4 U2, U3, MN3, MN4	brak drogi 30%	X X		
14	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4.	MN3, MN4	brak drogi	X		

15	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
16	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
17	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
18	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
19	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
20	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
21	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			
22	04.12.2017	*	2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X			

23	04.12.2017	*	KDL3, przebiegająca w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej. 1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4 U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi 30% brak drogi	X X X X				
24	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4 MN3, MN4	30% brak drogi	X X				
25	04.12.2017	*	Przeznaczyć ul. Piękna pod drogę dojazdową (publiczną).	ul. Piękna	KDW2	X				
26	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć obszar wymagający przeprowadzenia procedury scalenia i podziału. 2. Sprzeciw wobec ustalonej stawki procentowej opłaty planistycznej.	działki nr ew. 784/2, 783, 782; obręb 5.0005 obszar planu	brak ustalenia 30%	X X				
27	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć obszar wymagający przeprowadzenia procedury scalenia i podziału. 2. Sprzeciw wobec ustalonej stawki procentowej opłaty planistycznej.	działki nr ew. 784/2, 783, 782; obręb 5.0005 obszar planu	brak ustalenia 30%	X X				
28	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć obszar wymagający przeprowadzenia procedury scalenia i podziału. 2. Sprzeciw wobec ustalonej stawki procentowej opłaty planistycznej.	działki nr ew. 784/2, 783, 782; obręb 5.0005 obszar planu	brak ustalenia 30%	X X				
29	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć obszar wymagający przeprowadzenia procedury scalenia i podziału. 2. Sprzeciw wobec ustalonej stawki procentowej opłaty planistycznej.	działki nr ew. 784/2, 783, 782; obręb 5.0005 obszar planu	brak ustalenia 30%	X X				
30	04.12.2017	*	2. Minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4	działki nr ew. 1193, 1194, 835/14, 1314,	MN8, MN10, MN11 - od 0,01 do 0,3;	X				

31	04.12.2017	*		<p>1. Usunąć z § 3 pkt 2 zapis "wydzielony geodezyjnie".</p> <p>2. Minimalna intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4.</p> <p>3. Maksymalna powierzchnia zabudowy 20%.</p> <p>4. Minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%</p>	<p>1138, 1114, 1113/7, 1115, 1131, 1077, 847/1, 847/5, 847/10, 848/1, 848/6, 853/4, 853/7, 853/8, 853/9, 854/1, 1008/3, 1075, 1076, 1139, 1144, 846/1, 846/7, 852/1, 852/5, 852/6, 852/9, 852/10, 852/11, 1150; obręb 5.0005</p> <p>działki nr ew. 1302, 1300 obręb 5.0005</p>	<p>KDL, KDD</p> <p>MN8, MN10, MN11 - 15%; KDL, KDD</p> <p>MN8, MN10, MN11 - 75%; KDL, KDD - 10%</p> <p>def. dojazdu</p> <p>0,01 do 0,3</p> <p>15%</p> <p>75%</p> <p>brak ustalenia</p> <p>KDS</p> <p>30%</p> <p>KDZ4</p> <p>brak drogi</p> <p>KDW2</p> <p>szerokość KDW2 - 8 m odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m</p> <p>9,5 m</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>			<p>częściowo</p> <p>częściowo</p>
32	04.12.2017	*		<p>1. Zmienić klasę drogi ul. Kościelna Droga z KDZ na KDL.</p> <p>2. Natychmiast wykupić tereny przeznaczone pod KDS.</p> <p>3. Zmniejszyć opłatę planistyczną do 3%.</p>	<p>Dziekanów Polski</p>	<p>brak ustalenia</p> <p>KDS</p> <p>30%</p> <p>KDZ4</p> <p>brak drogi</p> <p>KDW2</p> <p>szerokość KDW2 - 8 m odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m</p> <p>9,5 m</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>			<p>częściowo</p>
33	04.12.2017	*		<p>1. Zlikwidować drogę KDZ4.</p> <p>2. Wyznaczyć drogę wschód - zachód przez tereny MN3, MN4.</p>	<p>działka nr ew. 802/1 obręb 5.0005</p>	<p>brak drogi</p> <p>KDW2</p> <p>szerokość KDW2 - 8 m odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m</p> <p>9,5 m</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>			<p>częściowo</p>
34	04.12.2017	*		<p>Przeznaczyć ul. Piękną pod drogę dojazdową (publiczną).</p>	<p>działka nr ew. 1324 obręb 5.0005</p> <p>ul. Piękną</p>	<p>KDW2</p> <p>szerokość KDW2 - 8 m odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m</p> <p>9,5 m</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>			<p>częściowo</p>
35	04.12.2017	*		<p>1. Ustalić odpowiednią odległość zabudowy zapewniającą zachowanie 8 m szerokości drogi. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć w odległości 6 m od granicy z działki.</p> <p>2. Wysokość zabudowy 2-kondygnacje z wykluczeniem budynków z dachem</p>	<p>MN2</p>	<p>szerokość KDW2 - 8 m odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m</p> <p>9,5 m</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>			<p>częściowo</p>

36	04.12.2017	*	plaskim. 1. Ustalić odpowiednią odległość zabudowy zapewniającą zachowanie 8 m szerokości drogi. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć w odległości 6 m od granicy z działki. 2. Wysokość zabudowy 2-kondygnacje z wykluczeniem budynków z dachem płaskim.	ul. Piękna MN2	szerokość KDW2 - 8 m, odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m 9,5 m	X			częściowo w zakresie szerokości drogi
37	04.12.2017	*	1. Ustalić odpowiednią odległość zabudowy zapewniającą zachowanie 8 m szerokości drogi. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć w odległości 6 m od granicy działki. 2. Wysokość zabudowy 2-kondygnacje z wykluczeniem budynków z dachem płaskim.	ul. Piękna MN2	szerokość KDW2 - 8 m, odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m 9,5 m	X			częściowo
38	04.12.2017	*	1. Ustalić odpowiednią odległość zabudowy zapewniającą zachowanie 8 m szerokości drogi. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć w odległości 6 m od granicy działki. 2. Wysokość zabudowy 2-kondygnacje z wykluczeniem budynków z dachem płaskim.	ul. Piękna MN2	szerokość KDW2 - 8 m, odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m 9,5 m	X			częściowo
39	04.12.2017	*	1. Ustalić odpowiednią odległość zabudowy zapewniającą zachowanie 8 m szerokości drogi. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć w odległości 6 m od granicy działki. 2. Wysokość zabudowy 2-kondygnacje z wykluczeniem budynków z dachem płaskim.	ul. Piękna MN2	szerokość KDW2 - 8 m, odległość lini zabudowy od linii rozgraniczającej 3,46 m, od granicy działki drogowej 6,46 m 9,5 m	X			częściowo
40	04.12.2017	*	1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi plaskim.	MN3, MN4	brak drogi	X			

41	04.12.2017	*		KDL3, przebiegająca w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4	30%				X	
				1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4	brak drogi				X	
42	04.12.2017	*		1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4	30%				X	
				1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4	brak drogi				X	
43	04.12.2017	*		1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4	30%				X	
				1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4	brak drogi				X	
44	04.12.2017	*		1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4	30%				X	
				1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4	brak drogi				X	
45	04.12.2017	*		1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4	30%				X	
				1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4	brak drogi				X	
46	04.12.2017	*		1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	U2, U3, MN3, MN4	30%				X	
				1. Wyznaczyć drogę równoległą do drogi KDL3, przebiegającą w połowie terenów MN3, MN4. 2. Maksymalnie obniżyć stawkę procentową opłaty planistycznej.	MN3, MN4	brak drogi				X	

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

Załącznik nr 3 do uchwały

Nr Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), zadania własne gminy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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