

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienioną Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap II, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 63,08 ha, którego granica przebiega południowo-zachodnimi granicami działek nr 89, 90, 91, 92 obręb ew. Łomianki Dolne, od południowego narożnika działki nr 92 obręb ew. Łomianki Dolne przez działki nr 108, 110, 111 obręb ew. Łomianki Dolne do wschodniego narożnika działki nr 118 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnią granicą działki nr 118, od południowego narożnika działki nr 118 obręb ew. Łomianki Dolne przedłużeniem przez działkę nr 157 obręb ew. Łomianki Dolne do wschodniego narożnika działki 167 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnimi granicami działek 167, 168 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek nr 168, 166/3, 166/2, 166/1, 162/9, 161/8, 159/3, 158 obręb ew. Łomianki Dolne, od zachodniego narożnika działki nr 158 obręb ew. Łomianki Dolne przez działkę nr 57/3 obręb ew. Łomianki Dolne do wschodniego narożnika działki nr 55/1 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnimi granicami działek nr 55/1, 55/2, 55/3, Strugą Dziekanowską w obrębie Łomianki Dolne, południowo-wschodnią granicą działki nr 112/3 obręb Kiełpin Poduchowny, południowo-zachodnią granicą działki 97 obręb Kiełpin, północno-zachodnimi granicami działek nr 157, 114/17, 114/13, 114/10, 114/9, 114/3, 114/18, 113/4, 113/15, 113/24, 712/2, 712/3, 713, 110, 108 obręb ew. Łomianki Dolne.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest dach jedno- dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce. 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 i zadaszeń miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 8) ogrodzenie elektryczne - ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzętych dzikiej;
- 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;

- 10) ogrodzenie trwale związane z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywoplotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 11) ogrodzenie w formie żywoplotu – 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) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki z naturalną roślinnością lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsce do parkowania) i miejsc postojowych dla samochodów;
- 15) powierzchnia utwardzona – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 16) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 17) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 19) przeznaczenie terenu 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 określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 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) tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe doliny Strugi Dziekanowskiej i starorzeczy Wisły, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę terenów naturalnych obniżen terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą, zadrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, ścieżkami przyrodniczymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz urządzeniami do sportu i rekreacji będącymi obiektami budowlanymi i budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;
- 23) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;

- 24) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
- a) Sekcja C – produkty przetwórstwa przemysłowego.
 - b) Sekcja E – usługi dostarczania wody, ścieki i odpady oraz usługi związane z ich rekultywacją,
 - c) Sekcja F – obiekty budowlane i roboty budowlane.
 - d) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - e) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa.
 - f) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne.
 - g) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji.
 - h) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe.
 - i) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości.
 - j) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne.
 - k) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające.
 - 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 – pozostałe usługi.
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych. Różnorodne wyroby i usługi gospodarstw domowych na potrzeby własne;
- 25) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 26) 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;
- 27) zabudowa usług publicznych - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z ustaleń szczegółowych dla terenów wynika inaczej;
- 28) zabudowa usługowa sportu i rekreacji – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej jest to budynek, zespół budynków lub budowli, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami kultury fizycznej, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 29) zabudowa zagrodowa - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 6) granice obszarów objętych ochroną - strefa ochronna siedliska pachnicy.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Up – teren zabudowy usług publicznych;
- 3) US - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) R – teren rolniczy;
- 6) ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 7) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 8) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 11) KS – teren parkingu publicznego.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości budynków:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
 - d) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w zabudowie zagrodowej.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się

- rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu:
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - 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;
 - 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i 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 przeseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 75 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2m x 6m.

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – 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);
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków:
 - a) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej,
 - b) zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

- c) zabudowy bliźniaczej przylegających do siebie ścianami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.
 - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według § 16 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 7;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
 - a) wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzienia działek lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - b) nakazuje się odtworzenie zbiornika wodnego i ciekłu wodnego w granicach terenu **ZNw**;
- 6) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - a) tereny oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.
 - b) teren oznaczony symbolem **Up** – należy traktować jako teren z budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 - c) tereny oznaczone symbolami **US, ZNw** – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL1, KDL2**;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD9**.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
 - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.

Rozdział 6

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 4) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem **WP** i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, o której mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 Ustawy Prawo wodne;
- 5) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

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

5. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 lit. c i d:

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

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²:

- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt b poniżej,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 8

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

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL1, KDL2** – istniejąca ulica Brzegowa, są drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają połączenie obszaru objętego planem z większą i miejską częścią gminy;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDD1 do KDD9** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**, która umożliwia dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) parking publiczny oznaczony symbolem **KS**;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, przy czym dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek dopuszcza się szerokość 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinny,
 - dla zabudowy usługowej edukacji - 1 miejsce na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - d) dla terenów zabudowy usługowej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) dla działek przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą

pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 9

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

§ 16. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury:

- 1) przeznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL1, KDL2 oraz od KDD1 do KDD8.
 - b) teren parkingu publicznego oznaczonego symbolem KS;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku:
 - a) infrastruktury istniejącej.
 - b) urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów.
 - c) innej infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa lub mieszkańców wsi;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie infrastruktury, której realizacja wymaga trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na gruntach stanowiących użytki klas I-III w granicach terenów oznaczonych symbolami R, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6.

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:

- 1) ścieki komunalne, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) dla terenów położonych poza aglomeracją dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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 własnej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
 - b) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami Up, MN1, MN2 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 wewnętrzne, 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 - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 2) 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNI**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.05 do 0.25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
- c) fragment terenu położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.05 do 0.25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m:
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) fragment terenu położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.05 do 0.25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.
 - b) w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne od strony terenu oznaczonego symbolem ZNw.
 - c) fragment terenu położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m:
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m:
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m:
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m:
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m:
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.
- d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - a) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie
 - a) intensywność zabudowy w przedziale od 0.05 do 0.25.
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%.
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%:
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) 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 2 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej: należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne.
 - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające.
 - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej: usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych.
 - Sekcja P – edukacja.
 - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.
 - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne.
 - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego.
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne.
 - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji.
 - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe.
 - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie.
 - c) przeznaczenie podstawowe, za wyjątkiem obiektów Sekcji P, należy realizować jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną,
 - d) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach stromy, w tym kolebkowy.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.1 do 0.6.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 5) 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 4 m.
 - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §13 ust. 3.
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnący; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - d) fragment terenu położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne.
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne.
 - Sekcja P – edukacja.
 - Sekcja S – pozostałe usługi.
 - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach stromy, w tym kolebkowy.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.1 do 0.4.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 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 4 m.

- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
- c) w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne od strony terenu oznaczonego symbolem ZNw.
- d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM1:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla budynków inwentarskich – 10 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.01 do 0.2.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%:
- 3) 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 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM2:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla budynków inwentarskich – 10 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25 do 40°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.01 do 0.2.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%:
- 3) 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 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM3:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.

- dla budynków inwentarskich – 10 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.01 do 0.2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%:
- 3) 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 4 m.
 - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §13 ust. 3.
 - c) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - d) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.
 - e) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM4:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa:
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla budynków inwentarskich – 10 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.01 do 0.2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%:
- 3) 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 4 m.
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM5:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa:
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla budynków inwentarskich – 10 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0.01 do 0.2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%:

- 3) 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 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne od strony terenu oznaczonego symbolem ZNw.
 - d) fragment terenu położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM6:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m.
 - dla budynków inwentarskich – 10 m.
 - dla pozostałych budynków – 6 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°.
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%:
- 3) 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 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.
 - c) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%. z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami.
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
 - c) zakaz zabudowy koryta starorzecza z zastrzeżeniem, że dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
 - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
 - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucja roślinności łąkowej,
 - ochrona i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnobotnych.
- e) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe :
 - wał przeciwpowodziowy,
 - droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,
 - b) uzupełniające - ścieżki piesze i drogi rowerowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.
 - c) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - d) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – poszerzenie istniejącej ulicy **Brzegowej**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego:
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 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 4 m,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Brzegowa**.
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (15 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) minimalny udział procentowy 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 4 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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 4 m.

- b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §13 ust. 3,
- c) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
 - b) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla których należy uwzględnić przepisy §13 ust. 3,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - d) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

§ 44. 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;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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 4 m;
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Kamińskiego**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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 4 m.
 - b) fragmenty terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

§ 46. 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;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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 4 m.
 - b) fragmenty terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Łużycka**.
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - projektowana droga wewnętrzna.
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – parking publiczny.

- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

Rozdział 11

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

§ 50. 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 12

Przepisy końcowe

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek

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

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

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK

Piotr Rysiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

RADCA PRAWNY

Artur Tadrzak
OL-1018

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .../...../2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap II**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap II, został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r. W ramach pierwszej zmiany Uchwały dodano opis granic obszaru objętego planem. Druga zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap II sporządzania planu, o którym mowa w Uchwale Nr XXXIII/254/2009.

Według uzasadnienia do uchwały Nr XXXIII/254/2009 zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/293/2006 z dnia 11 lipca 2006 r., obszar planu miejscowego położony jest w jednostkach 4.1 i 4.2, gdzie obowiązuje polityka ochronna wartości przyrodniczych. Przeznaczeniem dominującym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, a jako funkcje dopełniające Studium wskazuje rolnictwo, obsługę ruchu turystycznego, gospodarstwa agroturystyczne oraz turystykę wiejską. Plan miejscowy powinien uwzględniać ochronę walorów przyrodniczych obszaru, zachowując jednocześnie zasadę zrównoważonego rozwoju wobec uwarunkowań środowiska.

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

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

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po skierowaniu do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Pismem z dnia 20 kwietnia 2017 r. Minister poinformował o niemożliwości dotrzymania terminu załatwienia sprawy, z uwagi na dużą ilość rozpatrywanych spraw oraz ich złożoność, a jednocześnie zawiadomił, że wniosek zostanie rozpatrzony do końca czerwca. Pismem z dnia 23 czerwca 2017 r. Minister ponownie poinformował o niemożliwości dotrzymania terminu załatwienia sprawy, a jednocześnie zawiadomił, że wniosek zostanie rozpatrzony do końca sierpnia. Konieczność oczekiwania na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami, co stało się możliwe po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXIX/341/2017 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienionej Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. Ww. Uchwałą Rada Miejska dopuściła sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, w dwóch etapach określając granice poszczególnych etapów.

Niniejszy plan jest drugim etapem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne i obejmuje powierzchnię 63,08 ha co stanowi nieco ponad 35% całości obszaru planu.

Obszar etapu II planu położony jest w wiejskiej części gminy, w granicach dwóch obrębów ewidencyjnych: Łomianki Dolne (wg. TERYT 143205_5.0010) oraz Kiełpin - jednia działka ewidencyjna (wg. TERYT 143205_5.0008).

Mając na uwadze konieczność uwzględnienia w planie nadrzędnej strategii zrównoważonego rozwoju, należy zaznaczyć, iż podobnie jak cała gmina obszar etapu II planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a ponadto znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. W granicach opracowania występują trzy formy ochrony przyrody - Obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Obszar Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Południowo-zachodnie krańce obszaru planu wchodzi w obszar korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, utworzonego przez dolinę starorzecza Wisły, którego osią jest ciek wodny zwany lokalnie Strugą Dziekanowską. W granicach etapu II planu zostały ponadto zidentyfikowane i zinwentaryzowane drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla ochrony której wyznaczono 200-tu metrową strefę gdzie może dojść do zasiedlenia przez pachnicę innych drzew liściastych. Zgodnie z rozporządzeniem ministra środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, pachnica dębowa jest gatunkiem objętym ścisłą ochroną (poz. 555 załącznika nr 1) wymagającą ochrony czynnej. Zgodnie z §10 wymienionego rozporządzenia, ostoje pachnący, którymi są częściowo spróchniałe drzewa liściaste podlegają ochronie i z tego względu w planie uwzględniono 200-tu metrową granicę strefę gdzie może dojść do zasiedlenia przez pachnicę innych drzew liściastych

Większość obszaru planu położona jest w granicach obszarów obejmujących tereny narażane na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Głębokość potencjalnego zalewu jest zróżnicowana od 0,5 m do ponad 4 m. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, do których zalicza się: obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, znajduje się jedynie niewielka część obszaru objętego projektem planu obejmująca wał przeciwpowodziowy. Północno-wschodnią granicę obszaru planu stanowi wał przeciwpowodziowy a południowo-zachodnią Struga Dziekanowska. Z uwagi na wniosek WZMiUW Struga Dziekanowska zewidencjonowana została jako rów melioracyjny - urządzenie melioracji wodnych szczegółowych. Należy zaznaczyć, że Struga Dziekanowska, przynajmniej fragmentarycznie figuruje także w wykazie wód płynących jako „dopływ Wisły poprzez Jezioro Dziekanowskie”.

Na potrzeby sporządzania planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do uszczegółowienia podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych do projektu niniejszego planu w tym przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne istniejącej zabudowy, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego (w wymiarze lokalnym i ponadlokalnym), rozwoju systemów infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej

ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy posłużyły do opracowania indywidualnej bazy danych przestrzennych planu i wersji wektorowej rysunku planu. Były podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami. Przestrzenna baza danych planu, została zaprojektowana i zasilona danymi niezbędnymi do opracowania wymaganych przepisami dokumentów komplementarnych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w granicach dwóch stref funkcjonalnych: nr 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo, oraz nr 1 – Korytarz ekologiczny Wisły.

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

Natomiast dla strefy nr 4 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: zabudowę pensjonatową, tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły, rodzinne ogrody działkowe, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), tereny zabudowy usługowej (usługi podstawowe) oraz tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych).

Studium określa także standardy zagospodarowania terenu poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania: tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne) – powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 85%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy pensjonatowej – powierzchnia działki nie mniej niż 2500 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%.

Studium ponadto wskazuje do uwzględnienia w planach miejscowych następujące kierunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe,
- 2) usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- 3) tereny starorzecza Wisły, wskazuje się do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych; granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną ustalone w planach miejscowych przy czym należy uwzględnić:
 - uzyskanie i wzmocnienie ciągłości przyrodniczej układu, w szczególności budowę połączenia przyrodniczego w zastępstwie skanalizowanego (ujętego w podziemny rurociąg) fragmentu strugi Dziekanowskiej pomiędzy jeziorem Pawłowskim a Fabrycznym,

- tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
 - tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej w tym rewitalizacja na park miejski terenu dawnego parku podworskiego w sąsiedztwie jeziora Fabrycznego,
 - poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci),
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach,
- 5) obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy letniskowej.

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium.

Największy udział powierzchniowy (18,02 ha – 28,6%) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny rolnicze. Niemalą część zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym (17,32 ha – 27,5%), a także tereny zabudowy zagrodowej (15,62 ha – 24,8%). Tereny zabudowy usługowej zajmują około 3,53 ha (5,6%), przy czym 2,37 ha zajmują tereny zabudowy usług publicznych. Aż 3,5 ha zajmuje teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi. Wydzielony został również teren wału przeciwpowodziowego, zajmujący ok. 1,03 ha. Układ komunikacyjny zajmuje ok. 4,0 ha.

Układ komunikacyjny obszaru tworzą następujące drogi publiczne: ul. Brzegowa (drogi klasy lokalnej), a także droga klasy dojazdowej – ul. Kamińskiego oraz drogi projektowane. Uzupełnienie układu stanowi droga wewnętrzna oraz parking publiczny. Łączny udział terenów przeznaczonych pod tereny komunikacji publicznej wynosi około 4% powierzchni etapu II planu. Założono, że do obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę, niezbędny będzie rozwój dróg wewnętrznych. W związku z tym plan określił w przepisach ogólnych zasady wydzielania dróg wewnętrznych (dojazdów).

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

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 26 lutego 2009 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 6 maja 2009 r., wpłynęło 29 wniosków, z czego 24 wnioski dotyczyły obszaru planu etap II. W terminie rozpatrzenia (maj 2009 r.) sporządzający plan postanowił 12 wniosków uwzględnić, 3 wnioski uwzględnił częściowo, a pozostałe 9 wniosków postanowił nieuwzględnić. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 18 wniosków za uwzględnione, 5 wniosków za uwzględnione częściowo, a 1 wniosek za nieuwzględniony.

W planie uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- uwzględnienia aktywnego przeciwdziałania postępującej degradacji terenów starorzecza, w szczególności poprzez przeznaczenie najbardziej zdegradowanych fragmentów pod publiczne tereny zieleni oraz przewidzenia jego rewitalizacji;
- objęcia ochroną istniejących zadrzewień oraz rosnących wierzb;
- wprowadzenia zakazu budownictwa szeregowego, bliźniaczego i wielorodzinnego;
- eliminowania z obszaru planu funkcji, które negatywnie oddziałują na środowisko oraz obniżają walory krajobrazowe;
- ustalenia rozbudowy i przebudowy linii energetycznych w formie skablowanej;
- przewidzenia oświetlenia przestrzeni publicznych;
- zakazu grodzenia nieruchomości elementami betonowymi lub pełnym murem;
- budowy ścieżki rowerowej wzdłuż wału przeciwpowodziowego;
- wykluczenia wszelkiej działalności mogącej negatywnie wpłynąć na środowisko;
- przeznaczenia działek nr 113/8, 113/16 i 113/26 pod zabudowę mieszkaniową;
- wyznaczenia prywatnej drogi pomiędzy działkami 113/17 i 113/26;
- wyznaczenia drogi dojazdowej od ul. Brzegowej w kierunku wału przeciwpowodziowego.

Częściowo uwzględniony został wniosek dotyczące:

- wykluczenia intensywnej zabudowy i przeznaczenia obszaru planu na agroturystykę, obiekty sportowe, turystykę i rekreację, dopuszczając luźną zabudowę mieszkaniową;
- uwzględnienia budowy ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Brzegowej;
- objęcia ochroną zachowanych zadrzewień śródpolnych;
- ustanowienia bezwzględneho zakazu usuwania zadrzewień wierzbowych i pojedynczych wierzb;
- przeznaczenia działki nr 30 pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną.

Z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami (na co zwrócił uwagę organ uzgadniający) nie można było uwzględnić wniosku dotyczącego dostosowania wału przeciwpowodziowego do pełnienia funkcji rekreacyjnych.

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

W dniu 22 grudnia 2011 r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne. Przedmiotem uchwały było dodanie opisu granic obszaru objętego planem jako uzupełnienie załącznika graficznego.

Pismem z dnia 26 września 2012 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 został opracowany przez zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 23 listopada 2012 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 24 stycznia 2012 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało sześć organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliły cztery z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Projekt planu został uzgodniony przez obydwie organy. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez 13 organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klas III Burmistrz Łomianek wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 12 kwietnia 2013 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia dla wszystkich wnioskowanych gruntów.

W dniu 18 marca 2013 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 2 kwietnia do 30 kwietnia 2013 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 19 kwietnia 2013 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 14 maja 2013 r., wpłynęło 170 uwag, przy czym 35 uwag dotyczyło obszaru planu etap II.

Wszystkie złożone uwagi były sprzeczne z postanowieniami studium, dlatego też Burmistrz postanowił pozostawić je bez rozpatrzenia uwzględniając fakt, że podjęta została uchwała w sprawie przystąpienia do zmiany studium. W konsekwencji prace nad projektem planu zostały zawieszono.

Po podjęciu przez Radę Miejską Uchwały Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia studium możliwe było wznowienie prac nad projektem planu.

Zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy BDK s.c. opracował nowy projekt planu.

Projekt planu wraz z prognozą oos, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 16 czerwca 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oos został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało piętnaście organów - wszystkie odpowiedzi były pozytywne. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez 13 organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu konieczne było wystąpienie z kolejnym wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów klas III. Pismem z dnia 20 kwietnia br. Minister poinformował o niemożliwości dotrzymania terminu załatwienia sprawy, z uwagi na dużą ilość rozpatrywanych spraw oraz ich złożoność, a jednocześnie zawiadomił, że wniosek zostanie rozpatrzony do końca czerwca. Konieczność oczekiwania na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami. W dniu 14 czerwca 2017 r. Rada Miejska podjęła uchwałę Nr XXIX/341/2017 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienionej Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r., dopuszczając możliwość uchwalenia planu w etapach.

Decyzją z dnia 7 sierpnia 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia dla części gruntów (2,6633 ha) będących przedmiotem wniosku – teren zabudowy usług publicznych, teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi, większość dróg publicznych oraz dwa niewielkie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2017 r. Burmistrz Łomianek wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o ponowne rozpatrzenie sprawy i wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o powierzchni 0,0023 ha położonych w granicach działki nr 118 i przeznaczonych pod drogę publiczną klasy dojazdowej. W dniu 25 października 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał decyzję, w której wyraził zgodę na zmianę, której wniosek dotyczył.

W dniu 18 sierpnia 2017 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu etap II, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 5 września do 25 września 2017 r. projekt planu etapu II został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie

wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 7 września 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu etap II. W wyznaczonym terminie, do 9 października 2017 r., wpłynęło 16 uwag złożonych przez 14 podmiotów. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 13 uwag, w tym 3 częściowo, 3 uwag nie uwzględniać.

Najliczniejszą grupę uwag złożonych do projektu planu etapu II stanowiły uwagi odnoszące się do przeznaczenia działek nr 160/7, 161/1, 165/5, 166/1 i 43/4 pod drogę publiczną klasy dojazdowej lub przynajmniej na rzecz terenu publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu. Wszystkie wskazane działki przeznaczone zostały pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

Sporządzający plan postanowił uwzględnić uwagi dotyczące:

- likwidacji drogi oznaczonej symbolem KDD6;
- zmiany przeznaczenia działek nr 712/2 i 712/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- ustalenia w planie drogi zapewniającej dostęp do drogi publicznej działkom nr 712/2 i 712/4;
- uwzględnienia w planie warunków zabudowy wydanych dla działki nr 43/6.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie, postanowienia studium, wydane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a także pozytywne rozpatrzenie innych uwag czy wniosków, sporządzający plan nie uwzględnił uwag dotyczących:

- zmiany przeznaczenia terenu RM2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenia możliwości budowy na działkach o powierzchni 2000 m² budynku mieszkalnego dwulokalowego (bliźniaka);
- zmiany przebiegu drogi KDD6, tak by nie naruszała działki nr 160/4;
- wyrównania trasy drogi KDD6 poprzez przesunięcie jej o 10 m na północ.

Częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki 118 z zagrodowej na mieszkaniową. Zmiany przeznaczenia dokonano w miejscu gdzie nie występowały grunty klas III w granicach wskazanej działki.

Sporządzający plan częściowo uwzględnił również uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenie możliwości budowy budynków wielolokalowych w proporcji jeden lokal na 1000 m² powierzchni działki. Ostatecznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zostały przeznaczone działki nr 43/6, 43/7, 43/8 i część działki 43/9, gdyż na pozostałym terenie występowały grunty klas III, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia.

Równoległe z analizą uwag wniesionych w drugim wyłożeniu do publicznego wglądu dokonano powtórnej analizy i oceny uwag zgłoszonych w ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. W związku z pozostawieniem bez rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu w 2013 r., sporządzający plan postanowił rozpatrzyć zgłoszone wówczas uwagi, które odnosiły się do obszaru planu etap II.

Spośród 35 uwag, które zostały złożone w ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Burmistrz postanowił: 10 uwag uwzględnić, 4 uwagi uwzględnić częściowo, 17 uwag nie uwzględnić, a 4 uwagi pozostawić bez rozpatrzenia

Sporządzający plan postanowił o uwzględnieniu uwag dotyczących:

- zmiany przeznaczenia działek nr 116/3, 116/4, 116/5 i 116/6 oraz innych działek znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 1R z terenu rolnego na teren zabudowy zagrodowej, zabudowy siedliska gospodarstwa rolnego oraz gospodarstwa agroturystycznego;

- braku zgody na ustalenia projektu planu miejscowego z powodu wykluczenia zabudowy mieszkaniowej;
- zmiany przeznaczenia działki nr 30 pod funkcję terenu zabudowy zagrodowej średnio intensywnej;
- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy do linii rozgraniczającej działki nr 30 z pasem drogowym;
- uwzględnienia w planie istniejących dróg i ulic, w tym ul. Kamińskiego;
- uwzględnienie podziałów geodezyjnych;
- przeprowadzenia wizji lokalnej w terenie;
- zmiana projektu planu jako niezgodnego ze stanem prawnym i faktycznym.

W ostatecznej edycji planu częściowo uwzględnione zostały uwagi dotyczące się:

- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000 m² na całym terenie objętym nowym planem;
- zmiany przeznaczenia projektowanych w planie terenów rolnych na tereny mieszkalne o luźnej zabudowie;
- sprzeciwu wobec przeznaczenia terenów pod funkcję agroturystyki ze względu na istniejące parametry działek;
- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 2000 m² na całym terenie objętym nowym planem.

Z uwagi na sprzeczność postulatów zawartych w uwagach z: ustaleniami Studium, istniejącym stanem zagospodarowania, obowiązującymi przepisami prawa, metodyką tworzenia planów miejscowych, postulatami zawartymi we wnioskach i uwagach uwzględnionych przez Burmistrza, wydane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a także zbyt ogólny charakter uwag - w planie nie uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- sprzeciwu na przeznaczenie działek nr 113/12, 113/13 pod funkcję rolną;
- zmiany przeznaczenia działki nr 164 na działkę z dopuszczeniem możliwości zabudowy zagrodowej/agroturystycznej na działkach o min. wielkości 2000 m²;
- zmiany przeznaczenia działki nr 27 pod zabudowę zagrodową ekstensywną;
- zmiany przeznaczenia działki nr 30 pod funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- zmiany przeznaczenia działek nr 113/28, 113/29 z działek rolnych na działki budowlane;
- przeznaczenia działki nr 18 pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę agroturystyczną;
- zmiany zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m² na zapis: „minimalna wielkość działki budowlanej – 5000 m² dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;
- zmiany zapisu min. wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i siedliskowej na 2000 m²;
- sprzeciwu wobec minimalnej wielkości działki dla zabudowy zagrodowej i agroturystyki;
- braku zgody na ustalenia projektu planu,
- nieścisłości i braku logiki projektu planu oraz uznaniowość urzędników opracowujących projekt planu niezgodnego z wolą mieszkańców.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Burmistrz (...) rozpatruje uwagi dotyczące projektu planu” oraz art. 18 tejże ustawy „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”, dlatego też sporządzający plan

pozostawił bez rozpatrzenia uwagi, które dotyczyły Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki:

- uchylenie Studium dla obszarów objętych projektem planu,
- opracowanie nowego Studium,
- zmianę Studium.

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

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytoczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap II) 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.

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


MACZELNIK
Wójt Gminy Łomianki
mgr inż. Dorota Górska

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap II

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	Zal. do Uchwały Nr	uwaga uwzględniona	
1	2013.04.18	*	4	5	6	7	8	9	10	11
1			zmiana zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy siedliskowej, zagrodowej i gospodarstwa agroluntycznego - 5000m ² na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m ² pod zabudowę siedliskową/zagrodową dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	116/3, 116/5, 116/4, 116/6 ob. Łomianki Dolne	MN9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej RM4 – teren zabudowy zagrodowej KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej KDD1 – droga publiczna klasy dojazdowej		X			
2	2013.04.22	*	Brak zgody na ustalenia projektu planu.				X			
3	2013.04.30	*	Sprzeciw wobec przeznaczenia działki pod funkcję rolną.	113/13 ob. Łomianki Dolne	RM3 – teren zabudowy zagrodowej		X			
4	2013.04.30	*	Sprzeciw wobec przeznaczenia działki pod funkcję rolną.	113/12 ob. Łomianki Dolne	RM3 – teren zabudowy zagrodowej		X			
5	2013.05.06	*	zmiana przeznaczenia działki na działkę z dopuszczeniem możliwości zabudowy zagrodowej/agroluntycznej na działkach o minimalnej wielkości: 2000m ²	164 ob. Łomianki Dolne	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X			
6	2013.05.13	*	Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 1000m ² na całym terenie objętym nowym planem	55/1, 55/2 ob. Łomianki Dolne	MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X			uwzględnienie częściowe
7	2013.05.14	*	zmiana przeznaczenia działki pod przeznaczenie terenu tożsame z sąsiednią działką nr ew. 30 - zabudowa zagrodowa ekstenzywna (2RM2).	27 ob. Łomianki Dolne	R – teren rolniczy KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej		X			

8	2013.05.14	*	zmiana przeznaczenia działki pod funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.	30 ob. Łomianki Dolne	RM6 – teren zabudowy zagrodowej R – teren rolniczy KDL2 – ter. drogi publicz. klasy lokalnej	X				uwzględnienie częściowe	
9	2013.05.14	*	1. zmiana przeznaczenia projektowanych w planie terenów rolnych na tereny mieszkalne o luźnej zabudowie; 2. Sprzeciw wobec przeznaczenia terenów pod funkcję agroturystyki ze względu na istniejące parametry działek. 3. Sprzeciw wobec minimalnej wielkości działki: 5000m ² dla zabudowy zagrodowej i agroturystyki.	8, 9, 41, 43, 165 ob. Łomianki Dolne	MN1, MN4, MN5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej US – teren zab. usług sportu i rekreacji RM5 – teren zabudowy zagrodowej ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi KDD6, KDD8 – drogi publiczne klasy dojazdowej	X				uwzględnienie częściowe	
10	2013.05.14	*	1. zmiana zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m ² na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m ² dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 2. zmiana (...) minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej z 5000m ² na 2000m ² dla nowo wydzielanych działek gruntu. 3. niescisłość i brak logiki projektu planu oraz uznanie uwzględnić i brak logiki projektu planu, który jest niezgodny z wolą mieszkańców.	20 ob. Łomianki Dolne	R – teren rolniczy ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X					
11	2013.05.14	*	1. zmiana zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej - 5000m ² na zapis: minimalna wielkość działki budowlanej- 5000 m ² dla działek, które zostały wydzielone po dacie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 2. zmiana (...) minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i zabudowy siedliskowej z 5000m ² na 2000m ² dla nowo wydzielanych działek gruntu. 3. niescisłość i brak logiki projektu planu oraz uznanie uwzględnić i brak logiki projektu planu, który jest niezgodny z wolą mieszkańców.	20 ob. Łomianki Dolne	R – teren rolniczy ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi	X					
12	2013.05.14	Gestax Sp. c.	zmiana przeznaczenia działek z działek rolnych na działki budowlane.	113/28, 113/29 ob. Łomianki Dolne	RM3 – teren zabudowy zagrodowej KDD2 – droga publiczna klasy dojazdowej	X					
13	2013.05.14	*	1. przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę agroturystyczną. 2. Wniosek o podział działek o powierzchni 2000 m ² .	18 ob. Łomianki Dolne	R – teren rolniczy KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej	X					
14	2013.05.14	*	dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni min. 2000m ² na całym terenie objętym nowym planem	10, 11 ob. Łomianki Dolne	MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej US – ter. zab. usługowej sportu i rekreacji RM5 – teren zabudowy zagrodowej ZNw – teren zieleni w chronionym	X					

15	2017.10.9	*		Zmiana przeznaczenia terenu RM2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenie możliwości budowy na działkach o powierzchni 2000 m ² budynku mieszkalnego dwulokalowego (bliźniaka).	114 ob. Łomianki Dolne		krajobrazie z wodami powierzchniowymi KDL 2 – droga publiczna klasy lokalnej KDD8 – droga publiczna klasy dojazdowej RM2 – teren zabudowy zagrodowej KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej KDD1 – droga publiczna klasy dojazdowej				X	
16	2017.10.9	*		Zmiana przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenie możliwości budowy budynków wielokładowych w proporcji jeden lokal na 1000 m ² powierzchni działki.	43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10 ob. Łomianki Dolne		MN5 – teren zab. mieszk. jednorodzinnej RM5 – teren zabudowy zagrodowej KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej KDD7 – droga publiczna klasy dojazdowej				X	
17	2017.10.9	*		Wyrownanie trasy drogi KDD6 poprzez przesunięcie jej o 10 m na północ.	160/5 ob. Łomianki Dolne		MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap II, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i 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 (t.j. 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) 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 kanalizacyjne finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu

w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.