

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części
sołectwa Dziekanów Nowy – etap I**

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/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy, zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/455/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2, jest zgodny 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 północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 22,34 ha położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205_5.003 (Dziekanów Nowy), którego granica przebiega północną granicą działki o numerze 59/6 od punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 36, następnie wschodnimi granicami działek o numerach 59/6, 143/7, 143/5, 143/6, 144, południowo-zachodnią granicą działki o numerze 144 obręb do punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 193/10, następnie przez działkę o numerze 144 od punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 193/10 do punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 107/2, następnie zachodnią granicą działki o numerze 107/2 następnie przez działkę o numerze 59/6 od punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 107/2 do punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 36.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **aglomeracja** – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) **dach płaski** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych, takich jak naświetla, świetliki i lukarny, dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dach stromy** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych, takich jak naświetla, 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 budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy w szczególności nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania lub postoju wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 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 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 przesłta a poziomem terenu;
- 9) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 10) **ogrodzenie trwale związanym z gruntem** – ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 11) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;

- 12) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 13) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 14) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności w szczególności parkingów (miejsca do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 15) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z przepisów 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) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 17) **przeznaczenie terenu podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **tereny zielone w chronionym krajobrazie** – tereny zielone objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zielone położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzeczna Wisły, w tym pas terenu wokół Jeziora Dziekanowskiego, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie oraz urządzonych terenów parkowych z niezbędnym uzbrojeniem;
- 22) **tereny zielone w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi** – tereny zielone w chronionym krajobrazie, gdzie stale lub okresowo występują zbiorniki, oczka, ciekły wodne, ewentualnie inne podmokłości;
- 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 – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne.

- f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 25) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie 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 usługowa** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi (z wyłączeniem budynków administracji publicznej), budynkami handlowo-usługowymi (z wyłączeniem stacji paliw) – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 28) **zabudowa usług sportu i rekreacji** – jeżeli z przepisów 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.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty objęte ochroną – kapliczka objęta ochroną w planie wraz ze strefą ochrony.

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

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) US – tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 4) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 5) ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 6) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 11) KP – teren publicznego ciągu pieszego;
- 12) KS – teren placu publicznego.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów 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.

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

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

- c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 4) 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 i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

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

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – 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) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej, gontu, słomy, trzciny – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8, zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem U dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej,
 - c) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej.

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;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów §17 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) w celu ochrony walorów krajobrazowych WOChK, zachowania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzenia działek lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) MN – należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) US, ZN, ZNw – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. Ustala się ochronę kapliczki oznaczonej na rysunku planu poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji budowli naziemnych i urządzeń niezwiązanych z kapliczką w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz zabezpieczenia obiektów przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDD,
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od KPJ1 do KPJ3,
- 3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem KP,
- 4) plac publiczny oznaczony symbolem KS.

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, ciągu – ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

Rozdział 7

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 4) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej;
- 5) obszary narażone 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 o głębokości potencjalnego zalewu w przedziałach: do 0,5 m, od 0,5 do 2 m, od 2 do 4 m, powyżej 4 m;
- 6) 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;

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz 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 ustaleniami niniejszej uchwały.

4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. 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 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki według przepisów 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 przepisów 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°,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** (ulica Rolnicza) jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, umożliwiającą dojazd z obszaru planu do miasta Łomianki oraz do sąsiedniej gminy Czosnów;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDD** jest drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od KPJ1 do KPJ3,
 - b) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem KP,
 - c) plac publiczny oznaczony symbolem KS;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek 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 mieszkalnym jednorodzinny,
 - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 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 usług należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

Rozdział 10

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

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

- 1) przeznaczają się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD,
 - b) tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczonych symbolami od KPJ1 do KPJ3,
 - c) teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP,
 - d) teren placu publicznego oznaczonego symbolem KS;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.
 2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm;
 - 3) rozmieszczenie zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
 - 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) ze względu na położenie obszaru planu 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 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 urządzeń OZE;
 - 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej dopuszcza się zarówno linie kablowe (podziemne), jak i napowietrzne;
 - 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się stacje wewnętrzne, kontenerowe oraz słupowe;
 - 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.
 6. Ustalenia dla systemu gazowego:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.
 7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne źródła energii lub z instalacji OZE;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które:
 - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - b) do wytwarzania 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 – przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci telekomunikacyjnej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne).
9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:
 - 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
 - 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
 - 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 11

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 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 granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN1, w przypadku groźby zalania lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 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 granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN2**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 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 granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) na terenie zlokalizowana jest kapliczka objęta ochroną w planie, dla której należy uwzględnić przepisy §12,

- d) dla nieruchomości przylegających do terenów **ZN3** i **ZNw**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 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 granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN4**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 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 granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,

- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
- c) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN4**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 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 granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN4**, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych i mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° - 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25°-35°, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 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 – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m,
 - d) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN3 i ZNw, w przypadku groźby podziału lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - a) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - b) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale 25°-35°, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 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 – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - c) dla nieruchomości przylegających do terenu **ZN4**, w przypadku groźby groźby groźby groźby groźby wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN1:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogeniczných,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - e) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN2:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych,
- zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
- e) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN3:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - e) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN4:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie skarpy doliny i brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikiem wodnym Jeziora Dziekanowskiego,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

- e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN5:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie skarpy doliny i brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikiem wodnym Jeziora Dziekanowskiego,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - g) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN6:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie skarpy doliny i brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikiem wodnym Jeziora Dziekanowskiego,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

- f) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- g) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi,
 - b) uzupełniające – urządzenia melioracji wodnych i małej retencji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników i oczek wodnych oraz innych podmokłości wraz z roślinnością okalającą,
 - e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – wał przeciwpowodziowy wraz z drogą eksploatacyjną prowadzoną po stronie odpowietrznej wału,
 - b) uzupełniające – ścieżki piesze, drogi rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe Jeziora Dziekanowskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogeniczných w strefie brzegowej,
 - ochronę zbiorowisk wodnych,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
- e) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Rolnicza**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m,
 - c) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej kapliczki, gdzie należy uwzględnić przepisy §12.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 2 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej,
- b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – plac publiczny z parkingiem publicznym,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

Rozdział 12

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

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

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK

Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I (zwany dalej planem miejscowym lub planem), został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXXIII/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy, zmienionej Uchwałą Nr XXXIX/455/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 roku. Zmiana Uchwały dopuściła możliwość sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego w dwóch etapach.

Według uzasadnienia do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, celem sporządzenia planu było stworzenie warunków do kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w tym usunięcie lub zminimalizowanie konfliktów przestrzennych spowodowanych żywiołową zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Podjęcie prac nad planem jest elementem realizacji 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 międzywała Wisły.

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

Obszar objęty planem ma powierzchnię 22,34 ha położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego – 5.0003 – Dziekanów Nowy.

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.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie, jest stan istniejący. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej można wyróżnić następujące strefy różniące się sposobem użytkowania. Wzdłuż ul. Rolniczej rozciąga się pasmo zabudowy małej intensywności o przeważającej funkcji mieszkaniowej. Uzupełnieniem zabudowy

mieszkańcowej jednorodzinnej jest zabudowa usługowa. Na niektórych nieruchomościach widoczne jest zagrodowe pochodzenie zabudowań. Granicę pasa zabudowy stanowi skarpa doliny starorzecza Wisły. W dolinie starorzecza występują chronione siedliska i zbiorowiska wodne i przywodne. Na zachód od Jeziora Dziekanowskiego występują zadrzewienia o składzie gatunkowym charakterystycznym dla siedlisk hydrogenicznych (podmokłych).

Rzeźba terenu obszaru planu, jak na warunki Łomianki jest urozmaicona i zasługuje na ochronę. Dotyczy to w szczególności skarpy tzw. tarasu kampsoskiego, który dał nazwę obszarowi Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, obejmującego jezioro Dziekanowskie i większość doliny starorzecza. Plan stwarza warunki do ochrony zarówno rzeźby terenu jak i cennych zbiorowisk roślinnych.

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ponadto objęty jest formą ochrony przyrody jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej. W bardzo bliskim sąsiedztwie obszaru planu położone są cenne formy ochrony przyrody: obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły z rezerwatem Ławice Kiepińskie.

Za wyjątkiem wału przeciwpowodziowego stanowiącego północną granicę planu, przez tereny położone w granicach planu nie przebiegają liniowe obiekty infrastruktury, w sąsiedztwie których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Plan uwzględnia ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego.

Prawie cały obszar planu narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi jako obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do 4 m a lokalnie nawet powyżej 4 m. Podczas wysokiego poziomu lustra wody Wisły, systematycznym podtopieniem ulega teren rozległego zagłębienia po zachodniej stronie biegnącej po grobli drogi, stanowiącej dojazd do wału i przepustu walowego, przez który woda ze starorzecza Wisły uchodzi do Wisły. Teren ten został wyłączony z zabudowy mieszkaniowej.

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 położony jest w trzech strefach funkcjonalnych: **Strefa 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły** – obszar międzywałowy obejmujący koryto Wisły i taras zalewowy wraz z wałem przeciwpowodziowym; **Strefa 3 – Dolina Łomiankowska – Rolnictwo i Rekreacja**; **Strefa 6.1 – Mieszkaniowa Ekstensywna i Średnio Intensywna**.

Dla strefy 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.

Dla strefy 3 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: w granicach rezerwatu przyrody Jezioro Kiepińskie – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a na pozostałych terenach ekstensywne formy rolnictwa i hodowli, z uwzględnieniem wymagań siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt będących przedmiotami ochrony w granicach Natury 2000 – Kampinoska Dolina Wisły. Jako przeznaczenie dopełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka) związane z Jezioro Dziekanowskim, (...), obudowa biologiczna strugi Dziekanowskiej i Jeziora Dziekanowskiego, lokalnie z terenami zieleni urządzonej.

Dla strefy 6 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej);

Studium określiło następujące minimalne wskaźniki zagospodarowania dla jednostki 6.1: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000m²/60%, tereny zabudowy pensjonatowej – 2500m²/70%, tereny zabudowy zagrodowej – 5000m²/85%, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej – 2000m²/60%, tereny zabudowy usługowej – 1200m²/50%.

Dla jednostki 6.1 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:

- usługi podstawowe, nieuciążliwe, służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- na nowourbanizowanych terenach, w kompozycji urbanistycznej uwzględniać drogi w formie alei z zielenią towarzyszącą,
- w sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego pozostawić wzdłuż linii brzegowej pas terenu wolny od ogrodzeń o szerokości nie mniejszej niż 10 m gdzie dopuszcza się lokalizację nekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak: przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, parkingi sezonowe, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej itp.

Uwzględniając wymagania ład przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony przyrody, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (35,5%). Usługi, w tym usługi sportu i rekreacji, zajmują 11,6%. Tereny zieleni zajmują 16,7%, a tereny wód 21,3% . Pozostałe tereny zostały przeznaczone pod wał przeciwpowodziowy i komunikację.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekt dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczkę, której położenie oznaczono na rysunku planu, a wokół wyznaczono strefę ochrony.

Plan stworzył warunki do modernizacji istniejącego publicznego systemu transportowego. Dokonano analizy układu dróg pod kątem funkcji, jakie powinny realizować i uznano, że po niewielkich korektach obecny przebieg jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Dla ul. Rolniczej plan przewiduje niewielkie regulacje pasa drogowego. Ponadto wybrane istniejące drogi polne plan przeznacza pod układ publicznych ciągów pieszych oraz ciągów pieszych z możliwością dojazdu. Wskazanie ciągów jako inwestycji celu publicznego stworzy warunki do komunalizacji działek drogowych, rozbudowy infrastruktury i docelowego zagospodarowania jako przestrzeni publicznych.

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były wymagania ochrony przyrody, walory krajobrazu kulturowego tej części gminy. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w planie uwzględniono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W międzywału uwzględniono tereny szczególnego zagrożenia powodzią natomiast pozostała

powierzchnia planu to obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do powyżej 4 m. Ogółem blisko 76% powierzchni obszaru planu narażone jest na niebezpieczeństwo powodzi. Podstawą określenia granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi były przekazane w 2015 roku gminie Łomianki przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego (w formie wektorowej).

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.) (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)) – 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,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 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 dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 3 kwietnia 2009 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 6 maja 2009 r., wpłynęły 3 wnioski. Sporządzający plan postanowił 2 wnioski uwzględnić częściowo, a jednego wniosku postanowił nie uwzględnić. Etapu I dotyczą tylko 2 ze złożonych wniosków. Są to wnioski stowarzyszeń działających na

terenie gminy zawierające ogólne postulaty dla całego obszaru objętego planem. Na tym etapie procedury wnioski te w większości zostały uwzględnione.

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Pismem 3 kwietnia 2009 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziewięć organów, w tym osiem zgłosiło swoje wnioski. Wnioski organów dotyczyły:

- uwzględnienia uwarunkowań zawartych w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego,
- zapewnienia warunków umożliwiających tworzenie harmonijnego krajobrazu kulturowego,
- rozważenia możliwości objęcia jezior ochroną prawną,
- uwzględnienia przepisów ustawy Prawo wodne,
- zapewnienia ochrony wału przeciwpowodziowego,
- warunków realizacji infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej i gazowej,
- zachowania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- stworzenia prawnych podstaw do harmonijnej, ujednocionej zabudowy, respektującej walory krajobrazowe Łomianek.

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu, we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy BDK s.c. Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz konieczność zgodności planu z ustaleniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 12 maja 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi. Uwagi komisji dotyczyły m.in.:

- rozważenia różnicowania zapisów dla terenów ZN pod kątem dopuszczenia ścieżek rowerowych,
- przeanalizowania możliwych sposobów zagospodarowania Jeziora Dziekanowskiego w zakresie odpowiednich zapisów planistycznych,
- przeanalizowania zapisów dotyczących ogrodzeń na terenie ZN,
- wskazania parkingu przy Jeziorze Dziekanowskim,
- doprecyzowania zapisów dla istniejących budynków, które znalazły się między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2017 r. Burmistrz Łomianek skierował do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Wniosek obejmował 11,448 ha gruntów klasy III przeznaczonych w projekcie planu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wał przeciwpowodziowy, drogi publiczne i publiczny ciąg pieszy. Decyzją z dnia 13 września 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III

jedynie w odniesieniu do terenów przeznaczonych w projekcie planu na inwestycje celu publicznego.

W dniu 14 lipca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało szesnaście organów, w tym sześć odpowiedzi zawierało uwagi do ustaleń projektu planu miejscowego. Uwagi organów dotyczyły:

- uwzględnienia zapisów dotyczących niepogarszania warunków ochrony przeciwpożarowej,
- usunięcia zapisu dopuszczającego wyznaczenie na wale przeciwpowodziowym trasy do jazdy konnej,
- warunków realizacji infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej i gazowej,
- zmiany przepisów w zakresie zaopatrzenia w ciepło,
- wskazania konkretnych wymagań dla zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- zmiany klasy ul. Rolniczej na klasę Z (zbiorną).

Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez jedenaście 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 dniach od 16 października 2017 r. do 6 listopada 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 19 października 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 20 listopada 2017 r., do projektu planu wpłynęło 48 uwag, przy czym część uwag zawierała więcej niż jeden postulat. W przypadku kilku uwag, spod jednego adresu wpływało więcej niż jedna uwaga. W przewidzianym przepisami terminie 21 dni Burmistrz przeanalizował postulaty zawarte w uwagach i je rozpatrzył, postanawiając uwzględnić w całości 17 uwag, częściowo 7 uwag, a 24 nie uwzględnić w całości. Wszystkie uwzględnione oraz 6 częściowo uwzględnionych uwag dotyczyło zmiany przeznaczenia z terenów usług sportu i rekreacji na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jedna częściowo uwzględniona uwaga dotyczyła uwzględnienia w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenu zabudowy zagrodowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły:

- zmiany przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (12 postulatów),
- rozszerzenia przeznaczenia podstawowego dla terenu zabudowy zagrodowej o zabudowę mieszkaniową jednorodziną (2 postulaty),
- rozszerzenia przeznaczenia uzupełniającego dla terenu zabudowy zagrodowej o zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (1 postulat),
- sprzeciwu wobec planowanego układu komunikacyjnego (8 postulatów),
- zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Rolniczej (2 postulaty),
- zmiany maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych (1 postulat),
- określenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową (2 postulaty),
- zmiany przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową z terenu usług sportu i rekreacji (2 postulaty),
- zmiany przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową z terenu zieleni w chronionym krajobrazie (2 postulaty).

W związku z licznymi uwagami dotyczącymi zmiany przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powtórnie przeanalizowano wydane pozwolenia na budowę, decyzje ustalające warunki zabudowy oraz decyzje podziałowe. Powyższa analiza wykazała, że aktualne użytkowanie terenu to mozaika rozproszonych wśród pól nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodziną i racjonalne określenie przeznaczenia terenu w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego jest niemożliwe. Sporządzający plan stwierdził, że w zaistniałej sytuacji uzasadnione jest powtórne wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

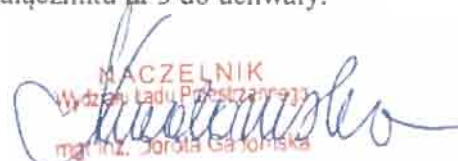
Ze względu na fakt, że grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze występują w zachodniej części obszaru objętego planem, sporządzający plan podjął decyzję o rozdzieleniu prac planistycznych i sporządzeniu planu miejscowego w dwóch etapach. Stało się to możliwe po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXXIX/455/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy. Uchwała Nr XXXIX/455/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku dopuściła sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy w dwóch etapach. Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi I etap.

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 projektu planu i prognozy do publicznego wglądu 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. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium oraz rozpraszaniu zabudowy, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I wykazała, iż uchwalenie planu, będzie miało wpływ na budżet Gminy Łomianki. Przewidziane wydatki związane będą z realizacją dróg, w tym z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi i urządzeniem dróg oraz budową infrastruktury technicznej. Dochody wynikać będą opłaty planistycznej i wzrostu podatku od nieruchomości. W perspektywie 10 lat prognozowane wpływy nie pokryją wydatków związanych z realizacją planu. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.

MACZEŁNIK
Wydział Ładu i Przestrzeni
mgr inż. Dorota Gałomska



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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I

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 przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr...		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	
1	27.10.2017	*	4 Zmiana przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	5 dz. nr ew. 123/1, obręb 5.0003	6 US1, WP, ZNw	7 X	8 X	9 10	11	
2	13.11.2017	*	Rezygnacja z terenu ZNw i nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20 m od granic tego terenu. Znajdujący się na działce "wykop" powstał 30 lat temu, obecnie w wyniku osuwania się brzegów został w większości zasypany.	dz. nr ew. 122/1, obręb 5.0003	MN3, ZNw, ZN3, US1, KDZ		X			
3	13.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia całej działki na MN4 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Na działce jest rozpoczęty proces inwestycyjny, polegający na budowie budynku jednorodzinnego w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy nr 450-2009. Budynek zlokalizowany jest na części działki oznaczonej w planie symbolem ZN3.	dz. nr ew. 122/1, obręb 5.0003	MN3, ZNw, ZN3, US1, KDZ		X			
4	16.11.2017	*	Zmiana funkcji na funkcję mieszkaniową.	dz. nr ew. 125/13, obręb 5.0003	US1, WP		X			50 m od stopy wału

5	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z dominującym przeznaczeniem określonym w Studium tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.	teren US3	MN4, MN5, US2, KPI3	X			częściowo
6	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z dominującym przeznaczeniem określonym w Studium tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.	teren US3	MN4, MN5, US2, KPI3	X			częściowo
7	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z dominującym przeznaczeniem określonym w Studium tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.	teren US3	MN4, MN5, US2, KPI3	X			częściowo
8	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z dominującym przeznaczeniem określonym w Studium tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.	teren US3	MN4, MN5, US2, KPI3	X			częściowo
9	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z dominującym przeznaczeniem określonym w Studium tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.	teren US3	MN4, MN5, US2, KPI3	X			częściowo
10	20.11.2017	*	Projekt planu jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczenia zabudowy kubaturowej na terenie US3. Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z dominującym przeznaczeniem określonym w Studium tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.	teren US3	MN4, MN5, US2, KPI3	X			częściowo

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap I, należące do zadań własnych gminy to:

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 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 kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

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