

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr XXIII/147/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia”, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 0006, obejmujący obszar o powierzchni 25,92 ha, który ograniczają:

- 1) od południowego wschodu:
  - a) południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 394/7, 384/17, 384/15,
  - b) południowo-zachodnia, południowo-wschodnia i północno-wschodnia granica działki o nr ew. 338,
  - c) południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 328 i 327;
- 2) od północnego wschodu północno-wschodnia granica działki o nr ew. 189;
- 3) od północnego zachodu południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 170, 172, 220/8, 220/10 i 220/9;
- 4) od południowego zachodu północno-wschodnia granica działki o nr ew. 418/2.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 3) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz wskazanych planem budowli na powierzchni działki budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów, schodów i pochylni, podziemnych części obiektów budowlanych

- oraz docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, jak również linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, ganków, ryzalitów, tarasów, obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>. Wszystkie wymienione objekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz wskazanych planem budowli na powierzchni działki budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą podcieni, okapów, gzymsów, schodów i pochylni, podziemnych części obiektów budowlanych oraz docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, jak również linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, ganków, ryzalitów, tarasów, obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>. Wszystkie wymienione objekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
  - 8) nowo wydzielana działka budowlana – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;
  - 9) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki, o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
  - 10) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
  - 11) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
  - 12) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 13) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
  - 14) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 15) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
  - 16) segment – budynek jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej;
  - 17) tereny zieleni w chronionym krajobrazie – tereny doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) i starorzeczy Wisły, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę terenów siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych) ze stałymi lub okresowymi zbiornikami wodnymi, zadrzewień, terenów łąk i pastwisk wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi z toaletami, boiskami z nawierzchnią ziemną lub trawiastą, innymi urządzeniami sportu i rekreacji, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, małą architekturą oraz niezbędnym uzbrojeniem;
  - 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;

- 19) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 20) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność jest prowadzona;
- 21) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 22) 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 (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); 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;
- 23) zabudowa usługowa – zabudowa gdzie świadczone są usługi lub prowadzona jest działalność rzemieślnicza;
- 24) zabudowa usługowa nieuciążliwa - zabudowa gdzie świadczone są usługi nieuciążliwe;
- 25) zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska – rodzaj zabudowy śródmiejskiej; wielofunkcyjny budynek lub zespół budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, o funkcji usługowo-mieszkaniowej lub usługowej, jednocześnie spełniający następujące warunki: liczba mieszkań (lokali mieszkalnych) w jednym budynku nie przekracza 6, lokale mieszkalne nie mogą być lokalizowane w parterze, łączna powierzchnia użytkowa lokali usługowych stanowi co najmniej 35% powierzchni użytkowej budynku z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji, usługi zaliczone są do sekcji (według PKWiU 2015): **Sekcja I** - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, **Sekcja J** - usługi w zakresie informacji i komunikacji, **Sekcja K** - usługi finansowe i ubezpieczeniowe, **Sekcja L** - usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, **Sekcja M** - usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, **Sekcja N** - usługi administrowania i usługi wspierające, **Sekcja Q** - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, **Sekcja R** - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, oraz **Sekcja G** w zakresie handlu hurtowego i detalicznego – chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej; uciążliwość usług zamyka się w granicach lokalu, gdzie działalność usługowa się odbywa;
- 26) zabudowa zamieszkania zbiorowego - budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) projektowana zieleń izolacyjna;
- 7) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 8) obiekty i granice obszarów podlegających ochronie:
  - a) drzewo wyróżniające się w krajobrazie,
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

3. Plan nie zawiera następujących ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 4, 6, 7, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) liczby stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MZ – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 4) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej;
- 5) UC – teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) UN – teren zabudowy usługowej edukacji – szkolnictwo wyższe;
- 7) US – teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 10) ZNw – tereny zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) G – teren infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

**§ 6.** Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m wyłącznie na terenach gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą lub szeregową;
  - b) zabudowę usługowo-mieszkaniową śródmiejską.

**§ 7.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:
  - a) 9 m – dla masztów i słupów,
  - b) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - c) 1,5 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
  - d) 2,5 m – dla wolnostojących urządzeń grupujących szyldy,
  - e) 5 m - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami.

**§ 8.** Szczególne warunki zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, których zabudowa ma inne parametry niż ustalone planem dla terenu, gdzie działki są położone:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym:
  - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
  - b) o intensywności mniejszej niż ustalona planem, w przypadku gdy wszystkie lub część pozostałych parametrów różni się od ustalonych planem - dopuszcza się rozbudowę (w tym nadbudowę) do parametrów ustalonych planem dla terenu,
  - c) o intensywności równej lub większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego ustalonego planem - dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

- gdzie przez parametry rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, liczbę kondygnacji, geometrię dachów, szerokość elewacji frontowej.

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

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
  - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od osi pasa drogowego.

#### § 10. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych **UM, UC**;
- 2) wymagania dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych **UM, UC**:
  - a) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
    - na niezabudowanych działkach,
    - na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
  - b) łączna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych na jednej nieruchomości - nie więcej 0,05% powierzchni nieruchomości,
  - c) maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń reklamowych (totemów) – 9 m;
- 3) wymagania dla szyldów:
  - a) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie:
    - na ogrodzeniach,
    - na elewacji budynku w poziomie parteru,
  - b) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości, nie może przekroczyć:
    - 2 m<sup>2</sup> – na terenach **UM i UC**,
    - 0,25 m<sup>2</sup> – na pozostałych terenach.

#### § 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla terenów U, UM, UC dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 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 realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) z układem starorzeczy Wisły:
  - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywoplotu od strony terenów oznaczonych symbolem **ZN** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie, **ZNw** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi,
  - b) dla terenów oznaczonych **US** - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji – realizację ogrodzeń dopuszcza się wyłącznie od strony dróg publicznych.
- 6) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **UM** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** i **MZ** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami **US**, **ZP**, **ZN**, **ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

**§ 13.** W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/16, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 14. 1.** Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) wolne od zabudowy przestrzenie na terenie oznaczonym symbolem **UC**, z wyłączeniem placów i dojazdów służących zaopatrzeniu;
  - 2) teren zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;
  - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**.
2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) w obrębie terenu jednej ulicy nakaz ujednoczenia:
    - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
    - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
    - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;

- 2) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej, z wyjątkiem:
  - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach gastronomicznych,
  - b) obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy),
  - c) obiektów związanych z organizacją imprez osiedlowych (w okresie trwania imprezy).

## **Rozdział 7**

### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

3. Na rysunku planu oznaczono urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny, będący dopływem Wisły (zwany potocznie Strugą Dziekanowską).

4. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 4,0 m;
- 2) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu pomiędzy 0,5 a 2,0 m.

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

6. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 3, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 2) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny: **ZNw1, ZNw2, ZN1, ZN2, ZN3** oraz fragmenty dróg **KDD2 i KDD5**;
- 3) szerokość koryta rowu górą nie mniejsza niż 4,0m;
- 4) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0m;
- 5) zagłębienie dna koryta nie mniejsza niż 1,0 m.

7. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4:

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

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§ 16. 1. Ustala się granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony o przebiegu określonym na rysunku planu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust 1 zakazuje się:

- 1) realizacji budynków;
- 2) urządzania stałych składów i magazynów.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
  - a) 800 m<sup>2</sup> - dla terenów **MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) 500 m<sup>2</sup> - dla terenów **MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna bliźniacza,
  - c) 250 m<sup>2</sup> - dla terenów **MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna szeregowa,
  - d) 5000 m<sup>2</sup> - dla terenów **UC, UN, MZ,**
  - e) 2000 m<sup>2</sup> - dla terenów **US,**
  - f) 1000 m<sup>2</sup> - dla pozostałych terenów;

- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
    - a) 25 m - dla terenów **MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) 20 m - dla terenów **MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna bliźniacza,
    - c) 9 m - dla terenów **MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna szeregowa,
    - d) 50 m - dla terenów **UC, US**,
    - e) 25 m - dla pozostałych terenów;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem lit. a i b poniżej:
    - a) dopuszcza się inny kąt przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
    - b) dopuszcza się kąt w przedziale 75 - 90° dla działek przylegających do ul. Lalkowej (**KDD3**) oraz przylegających do ulicy oznaczonej symbolem **KDD10**.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
- 1) działek pod drogi;
  - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 10

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

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

- 1) drogi oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11** tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, dla dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – 8 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - na powierzchni terenu lub w garażu;
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
    - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na 15 zatrudnionych,
    - dla zabudowy usług edukacji i opieki zdrowotnej - 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
    - dla zabudowy usług edukacji – szkolnictwo wyższe – 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej (w tym rzemiosła) – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się 2 miejsca dla obiektu,
  - c) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej – ilość miejsc postojowych należy skalkulować jako sumę liczby miejsc ustaloną według wskaźnika dla mieszkań i lokali mieszkalnych oraz liczby miejsc ustaloną według wskaźnika dla odpowiednich usług.
  - d) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub mieszkalny,
  - e) na publicznie dostępnych parkingach z co najmniej 20 miejscami postojowymi dopuszcza się realizację punktów ładowania samochodów elektrycznych,



- f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą istniejącego lub projektowanego pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## **Rozdział 11**

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

- § 19. 1.** Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej:
- 1) przewiduje się tereny dróg oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11;**
  - 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej.
    2. Ustalenia w zakresie rozwoju 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. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
      - 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
      - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm;
      - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm;
      - 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.
    4. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:
      - 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
      - 2) dla nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną gdzie udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż 35 % - dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
      - 3) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.
    5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:
      - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
      - 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
        - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
        - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
      - 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
        - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne,
        - b) tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe;
      - 4) na parkingach terenów zabudowy usługowej oznaczonych **UC**, ustala się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, na pozostałych terenach zabudowy usługowej oraz terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej **UM** dopuszcza się realizację takich urządzeń na parkingach publicznie dostępnych.
    6. Ustalenia dla systemu gazowego:
      - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **G** w granicach obszaru objętego planem;
      - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm.
    7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
      - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
      - 2) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii;

- a) o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.
8. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego oraz dla zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych;
  - 3) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
  - 4) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 20. Ustalenia § 9 (dla ogrodzeń) i § 10 (dla urządzeń reklamowych) oraz ustalenia §7 (wysokość zabudowy) dotyczące wysokości ogrodzeń i wysokości urządzeń i tablic reklamowych, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów.**

- § 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza,
    - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy bliźniaczej;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
      - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
      - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
      - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29 °,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
    - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
    - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych:
      - dla budynku mieszkalnego – 2,
      - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych:
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 38%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 9 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) – 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);

**§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29°,
- c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN5:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 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 - 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 11 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) – 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 330 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment).

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN6:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 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 - 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN7:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 10 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
  - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
  - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29 °,
- c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
- g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
  - dla budynku mieszkalnego – 3,
  - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN8:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 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 - 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 11 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) – 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - b) w celu ochrony drzewa, oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się:
    - realizacji infrastruktury podziemnej w odległości mniejszej niż 6 m od pnia drzewa,
    - utwardzania nawierzchni w promieniu 2 m od pnia drzewa.

**§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN9:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29 °,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN10:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN11:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa i produkcyjna,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN12:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 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 - 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 12 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) – 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 330 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną.

**§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN13:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 13° do 30°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 54%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 9 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 145 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - d) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany potocznie Strugą Dziekanowską), będące dopływem Wisły.

**§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN14:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 13° do 30°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 9 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) – 2;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16,
  - d) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną.

**§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN15:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 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 - 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynku mieszkalnego – 2,
    - dla garaży i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

**§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN16:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa i produkcyjna,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29 °,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,45,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynków mieszkalnych – 2,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.



**§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN17:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca od strony **KDD7**,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 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 - 0,45,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynków mieszkalnych – 2,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN18:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 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 - 0,45,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynków mieszkalnych – 2,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16.

**§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN19:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 9 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych – 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 - 0,45,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
- g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
  - dla budynków mieszkalnych – 2,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny (segment);
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr 54-65/16.

**§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN20:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29 °,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym):
    - dla budynków mieszkalnych – 2,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - lokale z usługami nieuciążliwymi zlokalizowane w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 12 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy płaskie,

- dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 - 3,0,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
- g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 4,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 1000 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 21%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 5000 m<sup>2</sup> na budynek zamieszkania zbiorowego;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 43. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM1:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa usługowa, w tym istniejąca zabudowa usługowa usług edukacji (Sekcja P),
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowo-mieszkalnych i usługowych - 12 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowo-mieszkalnych i usługowych - 12 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 45. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM3:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa usługowa,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowo-mieszkalnych i usługowych - 12 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z wyznaczoną strefą kontrolowaną.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków bez garażu podziemnego (zagłębionego) – 13,5 m,
    - dla budynków z garażem podziemnym (zagłębionym) -12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 150 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 5000 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
  - b) nakaz realizacji projektowanej zieleni izolacyjnej od strony terenu MN i UM, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa edukacji (Sekcja P) – szkolnictwo wyższe,
  - b) uzupełniające – budynki zamieszkania zbiorowego uzupełniające funkcję podstawową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,5 – 1,2
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 3;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 3500 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: większość terenu położona w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - d) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - d) w sąsiedztwie terenu przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowy usługowa:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,

- c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych (włącznie z poddaszem użytkowym) - 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup> na budynek o funkcji podstawowej;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - d) w sąsiedztwie terenu przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 4) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, boisk z nawierzchnią ziemną lub trawiastą oraz małej architektury,
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - d) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły,
  - f) zakazuje się zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności budowy ciągów pieszych, pieszo-jezdných i rowerowych, dróg publicznych.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami;
  - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, boisk z nawierzchnią ziemną lub trawiastą oraz małej architektury;
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
  - d) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły;
  - f) zakazuje się zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności budowy ciągów pieszych, pieszko-jezdnych i rowerowych, dróg publicznych.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, boisk z nawierzchnią ziemną lub trawiastą oraz małej architektury,
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - d) fragmenty terenu położone w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły,
  - f) zakazuje się zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności budowy ciągów pieszych, pieszko-jezdnych i rowerowych, dróg publicznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi - teren naturalnych obniżeń terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 5%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły,

- f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi - teren naturalnych obniżeń terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 5%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych,
  - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
  - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębienia zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych (zwany Strugą Dziekanowską), będący dopływem Wisły,
  - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Lwowskiej**, do przebudowy;
- 2) szerokość – 10 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Lwowskiej** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 6 m (10 m w rejonie placu do zawracania) zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) przeprawa przez Strugę Dziekanowską w formie mostu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Lalkowa** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 6 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej - ulica **Dębowa** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 8 m (12 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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



- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Polna** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 8 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) przeprawa przez Strugę Dziekanowską w formie mostu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej - fragment ulicy **Łąkowej** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 6 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Łąkowa** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 8 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Prochowni** do przebudowy;
- 2) szerokość – 8 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – ul. **Bruhla A.F** do rozbudowy;
- 2) szerokość – 6 m, (12 m w rejonie placu do zawracania) zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej (część pasa drogowego poza granicami planu);
- 2) szerokość w granicach planu - 7 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 4) od strony terenów starorzecza Wisły (doliny Strugi Dziekanowskiej) ustala się realizację ścieżki rowerowej.

**§ 66.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD11**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej – ul. **Baczyńskiego** (istniejący pas drogowy poza granicami planu);
- 2) szerokość w granicach planu - 3 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – stacja gazowa Łomianki;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale –0,1 - 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

## **Rozdział 14**

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

§ 68. 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 15**

### **Ustalenia końcowe**

§ 69. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Łomiankach