

**-Projekt uchwały –**  
**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla**  
**Dąbrowa Leśna – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

§ 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 osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębach ewidencyjnych 0023 i 0022 obejmujący obszar o powierzchni 62,8 ha, którego granica przebiega następująco: od północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 1/16 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działkami nr ew. 1/16, 498/1, 498/2, obręb ew. 4.0022, dalej granicą administracyjną Gminy z m. st. Warszawa do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr 536/1, obręb ew. 4.0023, dalej południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 534, obręb ew. 4.0023 do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działki 519/3, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 519/3, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 503/3, obręb ew. 4.0023, do granicy z działką nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, w kierunku południowo-zachodnim, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/3, 503/2, 503/1, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 503/1, obręb ew. 4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/4, 473/1, 473/4 obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 66, obręb ew. 4.0023 i działkę nr ew. 497 obręb ew. 4.0022, do południowo-zachodniej granicy działki 331/8 obręb ew. 4.0022, dalej w kierunku północno-zachodnim, północno-wschodnią granicą działki 497 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem

północnej granicy działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przez działkę nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 292/2, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 292/2, 592, 291/1, 290, 288, 287 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 533, 286, 285, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 235/1, 235/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, w kierunku wschodnim do południowo-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 141 obręb ew. 4.0022, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 141, 140/1, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 140/1, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, do jej północno-wschodniego wierzchołka.

§ 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) **dach płaski** - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 15°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dach stromy** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu wydzielony geodezyjnie, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;

- 6) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
  - a) żywopłot,
  - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 7) **ogrodzenie trwale związane z gruntem** - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 8) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 9) **OZE** – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 10) **PKOB** – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 11) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 13) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki budowlanej zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 14) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 15) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 16) **przeznaczenie terenu**- rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. 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, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
- 17) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;

- 18) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany 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;
- 19) **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;
- 20) **uchwała** – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 21) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
- 22) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
  - b) Sekcja F – budownictwo,
  - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - l) Sekcja P – edukacja,
  - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
  - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 23) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 24) **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;
- 25) **zabudowa istniejąca** – zabudowa zrealizowana zgodnie z przepisami, jak również zabudowa będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia lub zabudowa dla której istnieje ostateczna decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;

- 26) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi- wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
  - a) granica stref ochrony pomników przyrody,
  - b) obszary istniejących zadrzewień wskazane do ochrony,
  - c) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - d) obiekty dziedzictwa kulturowego:
    - kapliczki wraz ze strefą ochrony,
    - budynki;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
  - b) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
  - c) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

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

## **Rozdział 2 Przeznaczenia terenów**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNZL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntami leśnymi;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZD – teren rodzinnego ogrodu działkowego;
- 5) ZL – lasy;
- 6) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

## **Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U11**, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługową, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
  - a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej oraz sąsiednia działka budowlana znajduje się na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę usługową (tereny oznaczone symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11**),
  - b) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy, lub 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem:
    - ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
    - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
  - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

#### § 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem 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) której intensywność jest równa lub większa niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
  - c) której forma i geometria dachu jest inna niż ustalona planem - przy przebudowie i rozbudowie (w tym nadbudowie), dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

- d) której wysokość jest większa niż ustalona planem – dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych parametrów ustalonych planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego ustalonego planem - dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
  - 4) przez parametry, o których mowa w pkt 2 i 3, rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość budynków, formę i geometrię dachu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetonowych (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;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

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

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U12**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U12**:
  - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
    - na niezabudowanych nieruchomościach,
    - na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
    - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe o standardowych gabarytach:
    - billboard 9 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
    - billboard 12 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
    - billboard 18 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
    - billboard 36 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 12 m;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
    - na ogrodzeniu,
    - na elewacji budynku w poziomie parteru,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
  - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,

- d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
    - tablicy,
    - neonu,
    - liter przestrzennych lub kasetonu,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
  - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
    - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
    - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
  - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość łącznie z podporami nie więcej niż 4 m,
    - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu 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 oznaczonych **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12** dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;



- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 19 ust. 6 i 7;
- 2) ze względu na położenie fragmentu obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, 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,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według przepisów § 19 pkt 4;
- 3) ze względu na położenie całego 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;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 lit. a i b nie dotyczą:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - b) obiektów istniejących;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) w celu ochrony unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego rejonu skarpy doliny Wisły w przepisach szczegółowych dla terenów uwzględniono:
  - a) ochronę zachowanego drzewostanu parków majątku Raj, Karlinek i Quint, w tym zachowanie szpalerów wzdłuż ulicy Jodłowej i Wąskiej,
  - b) ochronę zachowanych elementów kompozycji urbanistycznej,
  - c) ochronę ukształtowania terenu;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami od **MN1** do **MN18**, od **MN20** do **MN23**, **MNZL** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN19**, **U1**, **U2**, **U3**, **U4**, **U5**, **U6**, **U7**, **U8**, **U10**, **U12** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 5**

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

**§ 13.** 1. Na rysunku planu oznaczono zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 1459-A - willę murowaną (z działką i zielenią), zlokalizowaną przy ul. Dolnej 27.

2. W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/64, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy:

- 1) kapliczka murowana z figurką Matki Boskiej z 1934 r., zlokalizowana na rogu ulic Granicznej i Długiej, oznaczona na rysunku planu symbolem R01;
- 2) kapliczka murowana, zlokalizowana na rogu ulic Dolnej i Brukowej, oznaczona na rysunku planu symbolem R02;
- 3) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Dolnej 10, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;
- 4) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Dolnej 17, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 5) budynek mieszkalny, drewniany, zlokalizowany przy ul. Jodłowej 2, oznaczony na rysunku planu symbolem N03;
- 6) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Żwirowej 13, oznaczony na rysunku planu symbolem N04.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektami dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia obiektów; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektami chronionymi, które przesłonią widok na obiekty z przestrzeni publicznie dostępnej;
- 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz zabezpieczenia obiektów przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 3-6 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego polegającą na dobudowaniu od strony elewacji ogrodowej lub elewacji bocznych nowej bryły do budynku zabytkowego przy czym bryła budynku zabytkowego powinna wyodrębnić się z bryły budynku po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
- 3) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej zabytkowego budynku; przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu (układ i nachylenie

- połaci dachowych) oraz odtworzyć pierwotny wygląd dachu co oznacza zastosowanie materiałów pierwotnie użytych do budowy lub ich współczesnych odpowiedników:
- 5) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych.

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) drogi publiczne – teren oznaczony symbolem KDZ oraz tereny oznaczone symbolami od KDD1 do KDD19;
  - 2) publiczne ciągi piesze – tereny oznaczone symbolami od KP1 do KP3.
- 2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:**
- 1) w granicach terenu jednej ulicy lub ciągu nakazuje się stosować:
    - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
    - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje,
    - c) jednolity typ: oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barier ochronnych,
    - d) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
  - 2) na terenach tworzących przestrzeń publiczną zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
    - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
    - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

## **Rozdział 7**

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

**§ 15. 1.** Na rysunku planu oznaczono następujące pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy - *Quercus robur*;
  - 2) aleja lip drobnolistnych - *Tilia cordata* - (45 sztuk).
- 2.** Ustala się strefy ochrony pomników przyrody, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3.** Na rysunku planu oznaczono:
- 1) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
  - 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
- 4.** Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 5.** Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 2-4 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8**

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

**§ 16. 1.** Ustala się:

- 1) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 60 m licząc po 30 m od osi linii w obie strony;
  - 2) granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 12 m licząc po 6 m od osi rurociągu w obie strony;
  - 3) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony.
- 2.** W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:
- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z wyjątkiem budynków handlowo-usługowych, które dopuszcza się lokalizować

- w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi pasa technologicznego, z zastrzeżeniem, że pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą znajdować się poza granicami pasa technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o wysokości przekraczającej 6 m;
  - 3) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
  - 4) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 400 kV;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.
3. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1 pkt 2:
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
  - 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonym dla terenu;
  - 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
  - 4) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.
4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 3:
- 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) zakazuje się urządzania stałych składów i magazynów.

## **Rozdział 9**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
  - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 70° do 110° dla działek przylegających do:
    - ulicy Dolnej – droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD1**,
    - ulicy Długiej - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD15**.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDGP** - jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Wiślaną (poza granicami planu) oraz węzła z ulicą Brukową (KDZ);
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** (ul. Brukowa) – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z większą częścią gminy oraz gminami sąsiednimi, w tym z siedzibą stolicy powiatu;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD19**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
  - a) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2** zapewniające dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - b) ciągi piesze oznaczone symbolami od **KP1** do **KP3** zapewniające dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego to jest, bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym na działkach leśnych (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN23** i **MNZL**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
    - dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U12**) – 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;
  - c) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
  - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
  - e) 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,
  - f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## Rozdział 11

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

§ 19. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP**, **KDZ** oraz od **KDD1** do **KDD19**;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami od **KP1** do **KP3**;
- 3) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w odniesieniu do indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) dopuszcza się realizację wyłącznie jako:
  - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
  - b) 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 planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
  - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych, technologii lub paliw, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:

- a) o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się instalacje oparte na OZE jedynie w formie mikroinstalacji.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy szczegółowe.**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
  - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu stanowi dawny park podworski i skarpa doliny Wisły:
  - a) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 241/2 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 5, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**;
  - b) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m;

- c) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ochronę zachowanego starodrzewia dębowego.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 8,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren dawnego parku podworskiego położonego w rejonie skarpy doliny Wisły:
  - a) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m;
  - b) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ochronę zachowanego starodrzewia dębowego, lipowego i grabowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i grupowa (istniejąca);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy strome,
    - zakaz różnicowania formy i kolorystyki dachów w ramach zespołów zabudowy szeregowej i grupowej,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8, w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:



- a) maksymalna wysokość budynków:
  - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
  - dachy strome,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren dawnego parku osady Karlinek; w celu ochrony zachowanego starodrzewia, w tym szpalerów wzdłuż ulicy Jodłowej i ulicy Wąskiej:
  - a) zakaz likwidacji zadrzewień oznaczonych na rysunku planu, co oznacza ochronę istniejących drzew a w przypadku wycięcia w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku,
  - b) zakaz zmiany stosunków wodnych, w szczególności realizacji kondygnacji podziemnych,
  - c) obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości wyłącznie z ulicy **Osikowej** – drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD3**.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 2**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,

- b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 272/3 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 6, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**,

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 2**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) na części terenu zlokalizowane są istniejące zadrzewienia wskazane do ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy §12 pkt 6,

- b) ochrona skarpy doliny Wisły poprzez zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ochrona skarpy doliny Wisły poprzez zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.
  - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 2, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN12:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN13:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
  - b) na terenie znajduje się zabytek, opisany w § 13 ust. 1, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN14:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN15:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN16:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
- 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN17:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN18:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,

- 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN19:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN20:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN21:**

- 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 garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
  - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
  - c) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

**§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN22:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
  - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,

**§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN23:**

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

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
  - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
  - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach z gruntami leśnymi;
- 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 lub dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> – w przypadku wydzielania działki bez gruntów leśnych,
  - b) 2500 m<sup>2</sup> - w przypadku wydzielania działki z gruntami leśnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu – na gruntach leśnych nie wyłączonych z produkcji leśnej należy zachować drzewostan i leśny charakter runa.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - c) na terenie znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, o którym mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 1**, dla którego ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
  - d) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 140/5 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 3, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
  - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
- b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu :
  - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 379 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 4, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu :

- a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 2, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U9:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych przy czym maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

**§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U10:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
  - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych przy czym maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

**§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U11:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 - 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła; przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

**§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U12:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa 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 - 9 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy; przy rozbudowie istniejących budynków z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - rodzinny ogród działkowy w rozumieniu przepisów dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem altan działkowych i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,15,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - 80% powierzchni działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych,
    - 60% powierzchni terenu ogólnego w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

**§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

**§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – **ul. Kolejowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 15 do 29 m (w rejonie skrzyżowania do 42 m), zgodnie z rysunkiem planu, (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Brukowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 m do 29 m (w rejonie skrzyżowania z ulicą Długą do 63), zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
  - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Dolna**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 do 14 m zgodnie z rysunkiem planu, (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 4**,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Jodłowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Osikowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Aleja Lip**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się pomnik przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 2**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej, istniejąca ulica **Wąska**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 2**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Borzobohatego**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Szeroka**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

**§ 72.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD12**:

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

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD13:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Wyboista**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD14:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Równa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD15:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Długa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4;
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

**§ 76.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD16**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Graniczna**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 4**.

**§ 77.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD17**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Ludowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 78.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD18**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 79.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD19**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica do obsługi ruchu lokalnego ulicy **Kolejowej** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

**§ 80.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) publiczny ciąg pieszo-rowerowy,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość od 8 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

**§ 81.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP2**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy łączący ulice Szeroką i Asfaltową,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość - 1,5 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 82.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP3**:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość - 4 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość od 6 do 9 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga wewnętrzna - istniejąca ulica **Asfaltowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość od 5 do 7m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

**§ 84.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 4,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

### **Rozdział 13**

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

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

### **Rozdział 14**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 86.** W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

**§ 87.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 88.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

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