

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy
Kiełpińskiej – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/253/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, zmienioną Uchwałą Nr XIX/104/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/340/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r., uzupełnioną uchwałą Nr XXX/350/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/381/2017 z dnia 2 października 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 są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej – etap III, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 53,41 ha, którego granica przebiega: południowo-wschodnią granicą działki nr 459 obręb ew. Kiełpin, północno-zachodnią granicą działki nr 23 obręb ew. Kiełpin, południowo-zachodnią granicą działki nr 358 obręb ew. Kiełpin, południowo-wschodnimi granicami działek nr 358, 22 obręb ew. Kiełpin, południowo-zachodnimi granicami działek nr 312/1, 312/2, 312/3 obręb ew. Kiełpin, południowo-wschodnią granicą działki 312/3 obręb ew. Kiełpin, południowo-zachodnią granicą działki nr 72 obręb ew. Kiełpin aż do północno-wschodniego narożnika działki nr 20/3 obręb ew. Kiełpin Poduchowny, od północno-wschodniego narożnika działki nr 20/3 obręb ew. Kiełpin Poduchowny przez działkę nr 72 obręb ew. Kiełpin do południowo-wschodniego narożnika działki 62/2 obręb ew. Kiełpin, południowo-wschodnimi granicami działek nr 62/2, 62/1 obręb ew. Kiełpin, południową i wschodnią granicą działki nr 68/9 obręb ew. Kępa Kiełpińska, południowo-wschodnimi granicami działek nr 68/8, 68/7, 68/6, 68/5, 68/4, 68/3, 68/2 obręb ew. Kępa Kiełpińska, od północno-wschodniego narożnika działki nr 68/2 obręb ew. Kępa Kiełpińska przez działkę nr 54 obręb ew. Kępa Kiełpińska do południowo-wschodniego narożnika działki nr 43/2 obręb ew. Kępa Kiełpińska, wschodnią granicą działki nr 43/2 obręb ew. Kępa Kiełpińska oraz jej przedłużeniem przez działki nr 24 i 23 obręb ew. Kępa Kiełpińska aż do północnej granicy

działki nr 23 obręb ew. Kępa Kiełpińska, północną granicą działki nr 23 obręb ew. Kępa Kiełpińska aż do przedłużenia w kierunku północnym wschodniej granicy działki nr 46 obręb ew. Kępa Kiełpińska, od tego punktu przez działki 23 i 24 obręb ew. Kępa Kiełpińska do wschodniej granicy działki nr 46 obręb ew. Kępa Kiełpińska, wschodnią granicą działki nr 46 obręb ew. Kępa Kiełpińska, od południowo-wschodniego narożnika działki 46 obręb ew. Kępa Kiełpińska przez działkę nr 54 obręb ew. Kępa Kiełpińska do północno-wschodniego narożnika działki 71/1 obręb ew. Kępa Kiełpińska, północno-zachodnią i zachodnią granicą działki nr 71/1 obręb ew. Kępa Kiełpińska, północną granicą działki nr 75 obręb ew. Kępa Kiełpińska, zachodnimi granicami działek nr 75, 98 obręb ew. Kępa Kiełpińska, północno-zachodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr 66/1 obręb ew. Kiełpin, do południowo-wschodniego narożnika działki nr 66/1 obręb ew. Kiełpin Poduchowny przez działkę nr 72 obręb ew. Kiełpin do północno-zachodniego narożnika działki nr 35 obręb ew. Kiełpin Poduchowny, północno-wschodnimi granicami działek nr 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 112/3 obręb ew. Kiełpin Poduchowny, południowo-wschodnią granicą działki nr 112/3 obręb ew. Kiełpin Poduchowny, Strugą Dziekanowską w obrębie ew. Kiełpin Poduchowny, północną granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie” od przecięcia z północną granicą działki nr ew. 134/2 obręb ew. Kiełpin Poduchowny do przecięcia z południową granicą działki nr ew. 99/1 obręb ew. Kiełpin, Strugą Dziekanowską w obrębie ew. Kiełpin.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym elementy połączeń dachowych takie jak naświetla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;
- 3) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45° przy czym elementy połączeń dachowych takie jak naświetla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) istniejąca zabudowa - faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania i zadaszeń miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic

- i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nieruchomości publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
 - 8) ogrodzenie elektryczne - ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
 - 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęśla a poziomem terenu;
 - 10) ogrodzeniu trwale związanym z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
 - 11) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
 - 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
 - 13) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
 - 14) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
 - 15) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to część powierzchni działki z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów;
 - 16) powierzchnia utwardzona – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
 - 17) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 18) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 19) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 20) 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;
- 21) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 22) 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;
 - 23) tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu lub w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe związane z doliną Strugi Dziekanowskiej i starorzeczem Wisły stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogeniczných) z obniżeniami terenu stale lub okresowo wypełnionych wodą, zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie i urządzonych terenów parkowych;
 - 24) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 25) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – produkty przetwórstwa przemysłowego,
 - b) Sekcja E – usługi dostarczania wody, ścieki i odpady oraz usługi związane z ich rekultywacją,
 - c) Sekcja F – obiekty budowlane i roboty budowlane,
 - d) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - e) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - f) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - g) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - h) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - i) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - j) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - k) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - l) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - m) Sekcja P – edukacja,
 - n) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - o) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - p) Sekcja S – pozostałe usługi,
 - q) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych. Różnorodne wyroby i usługi gospodarstw domowych na potrzeby własne;
 - 26) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;

- 27) zabudowa usługowa sportu i rekreacji – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej jest to budynek, zespół budynków lub budowli, będących w rozumieniu PKOB budynkami kultury fizycznej, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz budynkami zakwaterowania - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 28) zabudowa zagrodowa - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną - strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) US - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) R - tereny rolnicze;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej;
- 6) ZNw – tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 7) WP – tereny wału przeciwpowodziowego;
- 8) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KPJ – teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;

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

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

- 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, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od ustalonego planem przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram) - 75%, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) dla działek przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2m x 6m.

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

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

- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) 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.

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem 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 § 16 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3 zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 7;
- 5) w celu ochrony walorów krajobrazu oraz wzmocnienia korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzienia działek lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- a) tereny oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
- b) tereny oznaczone symbolami **US1, US2, US3, US4, US5, ZNw1, ZNw2** – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami od KDL1 do KDL5;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami od KDD1 do KDD4;
- 3) publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem KPJ.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1:

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

Rozdział 6

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 4) tereny wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem **WP1, WP2** i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, o której mowa w art. 88n ust.1 pkt 4 Ustawy prawo wodne;
- 5) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny;
- 6) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

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

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały, w tym ograniczeń dotyczących formy ogrodzeń.

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

5. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, dróg publicznych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny oznaczone symbolami: **ZNw1, ZNw2**;
- 4) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 4,0 m;
- 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m;
- 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 1,0 m.

6. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 lit. c i d:

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

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75° do 105° dla działek przylegających do:
 - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL2**,
 - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL4**,
 - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD2**.

Rozdział 8

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDGP** – projektowana Legionowska Trasa Mostowa – 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 6 Pułku Piechoty (KDL1 i KDL2);
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDL1** do **KDL5** – istniejące ulice Armii Poznań, 6 Pułku Piechoty i Brzegowa, są drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniające połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;

- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD4** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji jest publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem **KPJ**,
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, przy czym dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek dopuszcza się szerokość 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,
 - dla zabudowy usługowej sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - d) dla terenów zabudowy usługowej sportu i rekreacji należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) dla działek przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 9

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

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

- 1) przewiduje się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL1 do KDL5, KDD1 do KDD4,
 - b) teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu oznaczony symbolem KPJ;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku:
 - a) infrastruktury istniejącej,
 - b) urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,
 - c) innej infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa lub mieszkańców wsi;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie infrastruktury, której realizacja wymaga trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na gruntach stanowiących użytki klas I-III w granicach terenów oznaczonych symbolami R, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6.

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

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

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

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

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami Up1, Up2, MN1, MN2 nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się zarówno linie kablowe jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 2) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że poza przypadkami przewidzianymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,

- b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
- Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja S – pozostałe usługi,
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – łączna powierzchnia użytkowa z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja S – pozostałe usługi,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – łączna powierzchnia użytkowa z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja S – pozostałe usługi,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – łączna powierzchnia użytkowa z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US4:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja S – pozostałe usługi,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – łączna powierzchnia użytkowa z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
 - c) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US5:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja S – pozostałe usługi,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego – łączna powierzchnia użytkowa z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,

- d) dla nieruchomości graniczących z terenem ZNw2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych,
- e) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
 - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) w przypadku groźby działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
 - e) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
 - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
 - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego; oprócz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
 - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg publicznych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
 - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,

- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
- c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- d) w przypadku grodzienia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg publicznych,
- e) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 3 pkt 4.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R1:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R2:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R3:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) w przypadku grodzienia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej parkowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się małą architekturę,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ścieżek przyrodniczych, ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, obiektów małej

architektury oraz budowli sportowych i rekreacyjnych oraz innymi budowli, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę – wraz z niezbędnym uzbrojeniem,

c) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
- ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
- ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
- zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,

e) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

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

1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy budynkami,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ścieżek przyrodniczych, ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, obiektów małej architektury oraz budowli sportowych i rekreacyjnych oraz innymi budowli, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę – wraz z niezbędnym uzbrojeniem,

c) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
- ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
- ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
- zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,

e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,

f) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WP1:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe :

- wał przeciwpowodziowy,
- droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,

b) uzupełniające - ścieżki piesze, drogi rowerowe;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WP2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe :
 - wał przeciwpowodziowy,
 - droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,
 - b) uzupełniające - ścieżki piesze, drogi rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana **Legionowska Trasa Mostowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,
 - f) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
 - g) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment ulicy **6 Pułku Piechoty**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Brzegowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m;
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Brzegowa**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m;
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment ulicy **6 Pułku Piechoty**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL5:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Armii Poznań**,

- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m;
 - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
 - c) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4,
 - d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,
 - e) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

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

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 4.

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

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

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

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

Rozdział 11

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

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

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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