

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska
Południe” – etap I**

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 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), w związku z Uchwałą Nr V/47/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe”, zmienioną uchwałą Nr XXXIX/454/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 roku,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2, nie narusza 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 „Sierakowska Południe” – etap I, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 193,2 ha, którego granica przebiega: zachodnimi granicami działek nr ew. 367/7, 367/8, 224, obręb ew. 143205_5.0008 (Kiełpin), poprzez działkę nr ew. 224 w kierunku wschodnim a następnie zachodnimi granicami działek nr ew. 479/, 479/2, 480, 274/2, 274/1, 275/13, 275/14, 275/16, 275/17, obręb ew. 143205_5.0008 (Kiełpin), zachodnimi granicami działek nr ew. 1, 12, 27, 2/28, 12/29, 67, 66, 68, 69, 94, 95, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), następnie granicą z gminą Izabelin w kierunku południowo-wschodnim do punktu przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 262/10, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), następnie po tym przedłużeniu i dalej w kierunku północno-wschodnim północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 262/10, 262/6, 262/3, 262/1, 261, 260, 238/2, 238/1, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), następnie północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 238/1, 239, 240, 241/1, 241/2, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa) i następnie na przedłużeniu do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 263 obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), następnie w kierunku południowo-zachodnim południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 263, 262/9, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa) i następnie na przedłużeniu do granicy z gminą Izabelin, następnie w kierunku południowo-wschodnim granicą z gminą Izabelin, następnie północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 125/10, 125/7, 314/3, 124/3, 123/3, 94/3, obręb ew. 143205_4.0023, granicą Miasta Łomianki w kierunku północno-zachodnim do granicy działki nr ew. 7/7, obręb ew. 143205_4.0021, następnie zachodnimi granicami działek nr ew. 14, 13, obręb ew. 143205_4.0021, północno-wschodnią granicą działki 7/9 i jej przedłużeniem w kierunku północno-wschodnim przez działkę nr ew. 7/7, następnie północno-wschodnią granicą działki nr ew. 3/1, obręb ew. 143205_4.0021, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 37 i 35, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), północno-zachodnią granicą działki nr ew. 35, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), północno-zachodnią granicą działki nr ew. 2/2, obręb ew. 143205_4.0021, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 2/1,

południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 26, obręb ew. 143205_5.0002 (Dąbrowa), południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki nr ew. 367/19, obręb ew. 143205_5.0008 (Kiełpin), północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 367/16, 367/13, 367/7, 367/10, 367/7 obręb ew. 143205_5.0008 (Kiełpin).

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) **aglomeracja** – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) **billboard** – tablica reklamowa o następujących standardowych gabarytach:
 - a) powierzchnia 9 m², format 3,54 x 2,47 metra – zwany dalej „billboardem 9 m²”,
 - b) powierzchnia 12 m², format 5,04 x 2,38 metra lub 4 x 3 metra – zwany dalej „billboardem 12 m²”,
 - c) powierzchnia 18 m², format 6 x 3 metry – zwany dalej „billboardem 18 m²”,
- 3) **dach płaski** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) **dach stromy** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 5) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy w szczególności nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych 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 lub postoju wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 8) **ogrodzenie elektryczne** – ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne lub tereny zieleni przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 9) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;

- 10) **ogrodzenie 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 przeswitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przeszła a poziomem terenu;
- 11) **ogrodzenie trwale związanym z gruntem** – ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 12) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 14) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki 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 terenów służebności przejścia i przejazdu, parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 15) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki 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;
- 16) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 17) **przeznaczenie terenu podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 18) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 19) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 20) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 21) **tereny zieleni w chronionym krajobrazie** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni, położone w Kampinoskim Parku Narodowym lub Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi,

- niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz innymi budowlami których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę;
- 22) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 23) **urządzenie grupujące szyldy** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format szyldów musi być zunifikowany;
 - 24) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
 - 25) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
 - 26) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) – wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
 - 27) **zabudowa istniejąca** – 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;
 - 28) **zabudowa pensjonatowa** – budynek lub zespół budynków, spełniających wymagania pensjonatu w rozumieniu ustawy z 29 sierpnia o usługach turystycznych – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z przepisów szczegółowych planu wynika inaczej;
 - 29) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z przepisów szczegółowych planu wynika inaczej;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) granice obszarów objętych ochroną:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) obszary zadrzewień objęte ochroną ustaleniami planu;
- 8) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) US – tereny sportowo rekreacyjne;
- 4) ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 6) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 7) KDS – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 8) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **U1, U2** 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 jest przeznaczona planem pod zabudowę usługową (U),

- 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 przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych i budowli:
 - a) 1,0 m – dla budowli ziemnych i hydrotechnicznych,
 - b) 1,6 m – dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - c) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich napięć.
 - e) 6 m – dla pozostałych budowli z wyłączeniem obiektów i budowli zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **KDS** i **KDL**.

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

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

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony publicznych: dróg, ciągów oraz 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 przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%, przy czym dla nieruchomości położonych na terenach **U1, U2, U5** bezpośrednio przylegających do terenu drogi oznaczonego **KDL**, dla ogrodzeń od strony terenu oznaczonego **KDL**, dopuszcza się 25% ;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;

§ 10 Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12** – zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych
 - **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, US1, US2, US3, US4, US5, KDS1, KDS2, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11** – zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami;
 - b) dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5**:
 - 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;
 - minimalna odległość pomiędzy billboardami nie może być mniejsza niż 50 m;
- 2) postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) dopuszcza się wyłącznie billboardy 9 m², billboardy 12 m², billboardy 18 m²;
 - b) maksymalna wysokość łącznie z podporami – 6 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 nie więcej niż dwóch urządzeń grupujących 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,
 - 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 włącznie z podporami nie więcej niż 6 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, 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) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8, zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu rozpoczynających się od liter **U**, **US** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem 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;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1 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;
- 3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 19 ust.6 i 7;
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A, 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) oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód,
- 5) w ramach czynnej ochrony środowiska przyrodniczego:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12** w przypadku grodzenia działek zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN2, MN3, MN4, MN8, MN9, MN10, US1, US2, US3, US4, US5, U5** od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu rozpoczynających się od liter **ZN** (tereny zieleni w chronionym krajobrazie), **ZL** (tereny lasów), **WS** (tereny wód powierzchniowych) wprowadza się wymagania dla ogrodzeń zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) od **MN2** do **MN10** – należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) od **US1** do **US5** oraz **ZN5, ZN6, ZN8, ZN10** – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) **MN1, U1, U2, U3** – należy traktować jako tereny na cele mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. W celu ochrony stanowiska archeologicznego położonego w granicach planu, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska o nr ewid. AZP 54-65/15 o granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11;**

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, koszu na odpady, ławek, słupków i barierek ochronnych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001),
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
- 3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- 4) pomnik przyrody ze strefą 15 m od pnia drzewa.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 A.

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

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 12 m licząc od osi linii w obie strony, o przebiegu określonym na rysunku planu.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o wysokości przekraczającej 4 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 110 kV;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.

Rozdział 9

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

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 symbolami **KDS1** i **KDS2** (droga krajowa nr 7) jest drogą klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem ul. Konopnickiej oznaczonej symbolem **KDL1**, projektowanych dróg lokalnych oznaczonych symbolem **KDL2** i **KDL3** i planowanego węzła Kiełpin zlokalizowanego w północno-wschodnim rejonie obszaru objętego planem;
 - 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD11** – są istniejącymi i projektowanymi drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
 - 3) system komunikacji uzupełnia oznaczona symbolem **KDW** droga wewnętrzna do obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego **MN1** oraz oznaczone symbolami **KPJ1**, **KPJ2** ciągi piesze z możliwością dojazdu do obsługi nieruchomości z istniejącą zabudową, zlokalizowanych na terenie KPN lub lasów.
 - 4) przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nie zaznaczonych na rysunku planu, należy uwzględnić następujące wymagania:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony “ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
 - 5) 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 – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,

- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- e) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

Rozdział 11

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm;
- 3) rozmieszczenie 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, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) dla terenów położonych poza aglomeracją dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej;
- 2) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez instalacje i urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub urządzeń OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej dopuszcza się zarówno linie kablowe (podziemne), jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się 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:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 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 źródła energii lub z instalacji OZE;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które:
 - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - b) do wytwarzania ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - c) mają moc przekraczającą 100 kW, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: 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).

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL, nie mniej niż 35° i nie więcej niż 145°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym **WS1**, w przypadku groźby zniszczenia nieruchomości, od strony terenu **WS1** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia w formie żywopłotu,
 - d) na obszarze pomiędzy granicą terenu oznaczonego **WS1** a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się ochronę, a tam gdzie została zniszczona, odtworzenie naturalnej rzeźby doliny cieku terenu oznaczonego **WS1**, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą + 0,25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **KDD2**, nie mniej niż 65° i nie więcej niż 115°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,

- c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi **ZL1, ZL2, ZN5, ZN6, ZN8**, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL** i **ZN** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne lub elektryczne,
- d) ochrona istniejącej rzeźby terenu – niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą + 0,25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **KDD2**, nie mniej niż 65° i nie więcej niż 115°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy **§19 ust 3 pkt 4**,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi **ZL1, ZL3, ZN10**, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL** i **ZN** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne lub elektryczne,
 - d) ochrona istniejącej rzeźby terenu – niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą + 0,25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) zagospodarowanie strefy 15 m od pnia drzewa pomnika przyrody oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami rozporządzenia Nr 21 wojewody mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego lub przepisów odrębnych zastępujących to rozporządzenie.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL, nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi **ZL4**, w przypadku groźby nieruchomości, od strony terenu **ZL** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m dopuszcza się zabudowę pensjonatową;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL, nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi **ZL5**, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu **ZL** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL, nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135°;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym **ZL5**, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu **ZL** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług z zakresu:
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;

- w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej 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 – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z zastrzeżeniem pkt 1, lit c, tiret drugi;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług z zakresu:
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu;
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu z wyjątkiem udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż 50%;
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej 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 - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z zastrzeżeniem pkt 1, lit c, tiret drugi;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług z zakresu:
 - a) Sekcja P – edukacja,
 - b) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenu **ZL6** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne lub elektryczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny sportowo rekreacyjne z zabudową usługową z zakresu Sekcji R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa z zakresu Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalny udział powierzchni użytkowej zabudowy z zakresu usług Sekcji I nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem oznaczonym **ZL1, ZN1, ZN2**, w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL1, ZN1, ZN2** zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia w formie żywopłotu,
 - e) dla obszarów zadrzewień wyznaczonych na rysunku planu:
 - nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia wraz z podsystemem i runem,
 - usuwanie pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,

- f) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/15.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny sportowo rekreacyjne z zabudową usługową z zakresu Sekcji R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa z zakresu Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalny udział powierzchni użytkowej zabudowy z zakresu usług Sekcji I nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - c) dla nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi: **ZL2, ZN2, ZN5, WS1** w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL2, ZN2, ZN5, WS1** zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia w formie żywopłotu,
 - e) dla obszarów zadrzewień wyznaczonych na rysunku planu:
 - nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia wraz z podszytem i runem,
 - usuwanie pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US3 :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny sportowo rekreacyjne;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 15%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - c) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL3, ZN10, WS4** zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US4**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny sportowo rekreacyjne,
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - c) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL3** zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US5**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny sportowo rekreacyjne – boiska, place zabaw,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - c) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości, od strony terenów **ZL3** zakazuje się stosowanie ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywopłoty.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

§ 43. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN4**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN5**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
- 4) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła; poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- a) ochronę stosunków wodnych, w szczególności niedopuszczalne jest likwidowanie istniejących podmokłych zagłębień okresowo wypełnionych wodą,
- b) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych z siedliskami silnie uwilgotnionymi przy czym dopuszcza się:
 - zabiegi pielęgnacyjne,
 - prace związane z małą retencją;
- c) ochronę istniejącej rzeźby terenu – niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą + 0,25 m,
- d) w przypadku grodzenia nieruchomości, zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 45. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN6:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 25%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - c) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości:
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem od strony terenu oznaczonego ZL2,
 - nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych od strony terenu MN3.

§ 46. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN7:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001),
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

§ 47. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN8:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 25%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - c) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości, zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem przy czym dopuszcza się żywoploty.

§ 48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN9:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001),
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

§ 49. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN10:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 15%,
 - b) teren położony poza aglomeracją, należy uwzględnić przepisy §19 ust 3 pkt 4,
 - c) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) w przypadku grodzenia nieruchomości:
 - odległość ogrodzenia od linii rozgraniczającej terenu WS4 nie mniej niż 5 m,

— zakazuje się stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem za wyjątkiem żywopłotów.

§ 50. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN11**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody – Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

§ 51. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN12**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody – Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Kampinoskiego Parku Narodowego, obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001), Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL3**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Kampinoskiego Parku Narodowego, obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001), Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL4**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL5**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL6**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych,

- 4) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL7**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów w granicach formy ochrony przyrody - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) warunki użytkowania terenu według przepisów odrębnych.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – ciek naturalny;
- 2) warunki zagospodarowania terenu – w związku z położeniem w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
 - c) zakaz kanalizowania (ujmowania w rurociąg) koryta ciek z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych,
 - d) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne i zabiegi związane z utrzymaniem ciągłości przepływu w ciek,
 - e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu przy czym, w przypadku wykonywania prac małej retencji lub prac kształtujących przekrój podłużny i poprzeczny oraz układ poziomego koryta ciek wodnego należy spełnić następujące minimalne wymagania:
 - szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 2,5 m,
 - szerokość dna rowu nie mniejsza niż 0,7 m,
 - zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 0,7 m.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS2**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – zbiornik wodny;
- 2) warunki zagospodarowania terenu - w związku z położeniem w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
 - c) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się:
 - zabiegi pielęgnacyjne
 - prace związane z zabezpieczeniem brzegów przed degradacją,
 - prace związane z małą retencją.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS3**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – zbiornik wodny,
- 2) warunki zagospodarowania terenu – w związku z położeniem w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
 - c) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się:
 - zabiegi pielęgnacyjne
 - prace związane z zabezpieczeniem brzegów przed degradacją,

— prace związane z małą retencją.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS4**:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – ciek naturalny,
- 2) warunki zagospodarowania terenu – w związku z położeniem w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, poza zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń,
 - c) zakaz kanalizowania (ujmowania w rurociąg) koryta cieków z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych,
 - d) ochronę zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej przy czym dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne i zabiegi związane z utrzymaniem ciągłości przepływu w cieku,
 - e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu przy czym, w przypadku wykonywania prac małej retencji lub prac kształtujących przekrój podłużny i poprzeczny oraz układ poziomego koryta cieków wodnych należy spełnić następujące minimalne wymagania:
 - szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 2,5 m,
 - szerokość dna rowu nie mniejsza niż 0,7 m,
 - zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 0,7 m.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej, wraz ze skrzyżowaniem z ulicą **Kolejową**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie zawsze obejmuje cały pas drogowy i tereny pod skrzyżowania,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie obowiązują przepisy **§ 16 ust. 2**,
 - b) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - c) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS2**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Konopnickiej**,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 9 m – w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) fragmenty terenu położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Lutza**
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Zachodniej**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej, projektowana,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej, istniejąca ulica **Sierakowska**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 14 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej, projektowana,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej, istniejąca ulica **Ulanów Jeźłowieckich**,

- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszko-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 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 zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie obowiązują przepisy **§ 16 ust. 2,**
- c) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

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

- 2) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 18 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie obowiązują przepisy **§ 16 ust. 2,**
 - d) przez teren przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

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

- 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 zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%
- c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie obowiązują przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 12 m, w rejonie placu do zawracania 18 m – zgodnie z rysunkiem planu
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu (ograniczonego),
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001)
 - b) fragment terenu położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu (ograniczonego),
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, gdzie obowiązują przepisy § 16 ust. 2.

Rozdział 13

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

§ 82. 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

§ 83. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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