

-Projekt uchwały -
UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż 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 obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205_4.0023 obejmujący obszar o powierzchni 68 ha, którego granica przebiega następująco: od północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 5/26 obręb ew. 143205_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/26, 572, 5/35, 5/37, 5/38 obręb ew. 143205_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/38, 574/2, 91/27, 91/28 obręb ew. 143205_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 96, 97 obręb 143205_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 97, 98/1, 98/2, 99/1, 99/2, 100, 102, 104, 105/1, 105/2, 107 obręb ew. 143205_4.0023, północno-wschodnią oraz południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 109/4 obręb ew. 143205_4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 10/31, 145/3, 145/4 obręb ew. 143205_4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 145/4 obręb ew. 143205_4.0023, przez działkę o nr ew. 215/9, obręb ew. 143205_4.0023, do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 143205_4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 293/3, 293/4, 293/3, 293/1 obręb ew. 143205_4.0023, dalej w kierunku północno wschodnim północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/3, 473/4 obręb ew. 143205_4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb 143205_4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 293/3 obręb 143205_4.0023, przez działkę nr ew. 473/4 obręb ew. 143205_4.0023, do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 503/1 obręb 143205_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/1, 503/2, 503/3, obręb ew. 143205_4.0023, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 502/2 obręb ew. 143205_4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2, do przecięcia z przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 519/2 obręb ew. 143205_4.0023, dalej przez działkę nr ew. 503/3 obręb ew. 143205_4.0023 przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 519/2, obręb ew. 143205_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek 519/2, 533/2 obręb ew. 143205_4.0023, dalej przez działkę nr ew. 534, obręb 143205_4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 535/3 obręb 143205_4.0023, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 535/3 obręb ew. 143205_4.0023, następnie przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 535/3 przez działkę nr ew. 536/1 obręb ew. 143205_4.0023 do granicy administracyjnej Gminy Łomianki z m. st. Warszawa, dalej na południe granicą administracyjną Gminy Łomianki z m. st. Warszawa oraz na północny-zachód granicą administracyjną Gminy Łomianki z Gminą Izabelin, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 125/9 obręb ew. 143205_4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 125/10, 125/7, 314/3, 124/3, 123/3, 94/3 obręb ew. 143205_4.0023,

północno-wschodnią granicą działki 274/2 obręb ew. 143205_5.0002, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 1/3 obręb ew. 143205_4.0023 do północno zachodniego wierzchołka działki nr ew. 91/5 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 5/17 obręb 143205_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/40, 5/39, 5/13, 5/11, 5/9 obręb ew. 143205_4.0023 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 5/26 obręb ew. 143205_4.0023.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach płaski - jeżeli z 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;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 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;
- 6) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 7) ogrodzenie trwale związane z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 8) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 9) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – obejmuje pas zajętości linii, pas służebności i pas ochronny linii o granicach określonych przez właściciela linii;
- 10) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676);
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca

- przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczyć:
- a) 20% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony ekstensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) ma co najmniej 4 cm i nie przekracza 10 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²,
 - b) 50% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony półintensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 10 cm i nie jest większa niż 20 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²,
 - c) 70% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 20 cm nie jest większa niż 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²,
 - d) 80% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny z krzewami lub drzewami w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²;
- 12) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 13) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 14) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 15) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują przepisy planu;
 - 16) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 17) 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;
 - 18) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 19) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
 - 20) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
 - 21) usługi – usługi w rozumieniu 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;
- 22) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
 - 23) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
 - 24) 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;
 - 25) zabudowa usługowa – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to 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 ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 11 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
 - a) granica strefy ochrony pomnika przyrody,
 - b) obiekty dziedzictwa kulturowego:
 - miejsce pamięci wraz ze strefą ochrony,
 - budynki;
 - 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
 - a) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
 - b) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
 - c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV,
 - e) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV,
 - f) strefa 12 m od granicy lasu.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) UO – teren zabudowy usługowej edukacji;
- 4) Up – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) ZL – lasy;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych;
- 9) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 10) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 11) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 14) KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 15) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), 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) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków względem granic działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według przepisów § 10;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem:
 - ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy ekspresowej,
 - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania 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 linię zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;

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

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejszy niż 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U1** i **U2**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **U1** i **U2**:
 - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - na niezabudowanych nieruchomościach,
 - na ogrodzeniach od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
 - na elewacjach budynków - powyżej parteru,
 - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe spełniające następujące standardy:
 - powierzchnia nie więcej niż 6 m²,
 - szerokość nie więcej niż 2,5 m,
 - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

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

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8;
- 6) dla terenów oznaczonych **U1, U2** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej,

c) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 19 ust. 6 i 7.

2. Ze względu na położenie fragmentu obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych z uwzględnieniem przepisów § 19 pkt 4.

3. Ze względu na położenie całego obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

6. W celu ochrony unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego wysoczyzny urozmaiconej wzniesieniami wydmowymi w przepisach szczegółowych dla terenów uwzględniono:

- 1) ochronę zachowanego leśnego drzewostanu;
- 2) ochronę zachowanych elementów kompozycji urbanistycznej;
- 3) ochronę ukształtowania terenu.

7. Nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:

- 1) dla gruntów wyłączonych z produkcji leśnej ochronę istniejących drzew a w przypadku konieczności wycięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku (z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej, topól) lub drzewostanem dębowym charakterystycznym dla krajobrazu Dąbrowy Leśnej;
- 2) dla gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów.

8. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

- 1) MN i MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) UO i Up – należy traktować jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) ZP – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 1227 - willę drewnianą (wraz z zielenią w granicach działki), zlokalizowaną przy ul. Pionierów 38.

2. Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy:

- 1) miejsce pamięci, zlokalizowane przy ul. Partyzantów na wysokości posesji nr 28;
- 2) willę Celarskich, zlokalizowaną przy ul. Pionierów 34, oznaczoną na rysunku planu symbolem N01;
- 3) dom Lipskich, zlokalizowany przy ul. Słonecznej 9, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 4) willę Kaczyńskich, zlokalizowaną przy ul. Wesołej 6, oznaczoną na rysunku planu symbolem N03;
- 5) willę „Śródlesie” Jagiełłów, zlokalizowaną przy ul. Sportowej 3, oznaczoną na rysunku planu symbolem N04.

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

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, a także szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od granicy placu posadowienia obiektu; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznych;
- 3) nakaz zabezpieczenia obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2-5 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zabrania się rozbudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji nowej zabudowy na działce budynek zabytkowy może być połączony z tą zabudową oszklonym łącznikiem;
- 2) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 3) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych przynajmniej w elewacji frontowej zabytkowego budynku; przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu (układ i nachylenie połączeń dachowych) oraz odtworzyć pierwotny wygląd dachu co oznacza zastosowanie materiałów pierwotnie użytych do budowy lub ich współczesnych odpowiedników;
- 5) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2 oraz od KDD1 do KDD19;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1, KPJ2;
- 3) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami KP1, KP2.

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

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu – ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
 - 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
 - 3) pomnik przyrody - dąb szypułkowy - *Quercus robur*.
2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ustala się strefę ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Na rysunku planu wykazano strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 obejmującą pas o szerokości 12 m, licząc po 6 m od osi rurociągu w obie strony.

2. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonymu dla terenu;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

3. Na rysunku planu wykazano strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m, licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony.

4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 3:

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

5. Na rysunku planu wykazano:

- 1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 60 m, licząc po 30 m od osi linii w obie strony;
- 2) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 50 m, licząc po 25 m od osi linii w obie strony;
- 3) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi linii w obie strony;

6. W pasach technologicznych, o którym mowa w ust. 5:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż:
 - a) 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 400 kV,
 - b) 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 220 kV i 110 kV;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.

7. Na rysunku planu wykazano strefę 12 m od granicy lasu, na ternie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,

- b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDS** - jest projektowaną drogą klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której nie ma dostępu z obszaru objętego planem;
 - 2) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, są drogami klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest realizacja połączenia obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Łomianki oraz gminami sąsiednimi położonymi na południu, w tym z siedzibą stolicy powiatu;
 - 3) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL1**, **KDL2**, są drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności i służą do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;
 - 4) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD19**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
 - 5) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1**, **KPJ2**, które umożliwią dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami **KP1**, **KP2**, które umożliwiają przemieszczanie się przez kompleks terenów lasów oznaczonych symbolami **ZL1**, **ZL2**;
 - 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się 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) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
 - 7) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
2. Zasady obsługi parkingowej:
- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN28**) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren oznaczony symbolem **MW**) - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami **U1**, **U2**) – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,
 - d) dla zabudowy usługowej edukacji (teren oznaczony symbolem **UO**) - 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

- e) dla zabudowy usług publicznych (teren oznaczony symbolem **Up**) - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 3) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
 - 4) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy;
 - 5) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
 - 6) 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;
 - 7) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDD1** do **KDD19**, tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **KPJ1, KPJ2** oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP1, KP2**;
- 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 nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
 - b) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod usługi publiczne, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku urządzeń 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 istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy 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, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 10 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 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 garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży oraz dla budynków istniejących z dachami płaskimi dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

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

- 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 garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 24 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych— 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dopuszcza się dach płaski dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - od strony ulicy Akacjowej - 30 m,
 - od strony ulicy Grzybowej i Pionierów – 25 m
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dabrowa Leśna”,
 - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 318 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

§ 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— 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD4 i KDD6 nie może być mniejsza niż 6 m;
 - c) teren przedwojennego „Osiedla Dabrowa Leśna”.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z

zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych— 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
 - b) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
 - b) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD6 nie może być mniejsza niż 6 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych— 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,

- b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD6 nie może być mniejsza niż 6 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
 - b) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ2 nie może być mniejsza niż 6 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,

- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ2 nie może być mniejsza niż 6 m
 - teren przedwojennego „Osiedla Dabrowa Leśna”.

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

- przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDZ2, KDD7 i KDD9 nie może być mniejsza niż 6 m,
 - teren przedwojennego „Osiedla Dabrowa Leśna”.

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

- przeznaczenie terenu:
 - podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa,
- warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dabrowa Leśna”.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
 - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 407 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 6, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dabrowa Leśna”,
 - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 434 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 8, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4,

- c) na terenie znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 3, dla którego ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
- d) teren wydmy, zakaz trwałej zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest trwała zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
 - b) teren wydmy, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

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

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

- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN24:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren przedwojennego „Osiedla Dąbrowa Leśna”,
 - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 462 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 9, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4,
 - c) teren wydmy, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN25:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 35 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN26:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,

- b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.
- c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- d) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
- e) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN27:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD18 nie może być mniejsza niż 4 m,
 - e) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN28:

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

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej nie wyłączonej z produkcji leśnej:
 - nakazuje się zachować leśny charakter runa,
 - nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD17 i KDD18 nie może być mniejsza niż 6 m,
 - e) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się zabytek, opisany w § 13 ust. 1, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa edukacji – usługi oznaczone w PKWiU 2015 jako sekcje P,
 - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, Q, R;
- 2) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) 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 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: P, Q, R,
 - b) uzupełniające:
 - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: G, I, J, K, M, N, O, S,
 - parking do obsługi terenu oznaczonego symbolem UO;
- 2) przeznaczenie podstawowe za wyjątkiem obiektów edukacji realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną;
- 3) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 4) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) 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 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dowolne,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej parkowej – park osiedlowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się niekubaturowe urządzenia rekreacyjne, małą architekturę i ciągi piesze,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co oznacza ochronę istniejących drzew a w przypadku konieczności wycięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku lub drzewostanem dębowym charakterystycznym dla krajobrazu Dąbrowy Leśnej,
 - b) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni terenu,
 - c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL8:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL9:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL10:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL11:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL12:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

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

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe – „Kanał Młociński”;

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

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDS:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Brukowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 29 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
 - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Kampinoska** - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Akacyjowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Akacyjowa** - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Łyżwiarska** element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Narciarska** element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Partyzantów** - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 2 pkt 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 3.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Wesoła** - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Graniczna** - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Ludowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu - ulica **Grzybowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu na odcinku 50 m od ulicy Łyżwiarskiej - ulica **Żywiczna** - element układu drogowego przedwojennego Osiedla Dąbrowa Leśna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6,
 - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dowolne,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

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

§ 96. 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**

§ 97. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 98. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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