



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 grudnia 2017 r.

Poz. 12459

UCHWAŁA NR XXXIV/406/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 26 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/342/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębach ewidencyjnych 0023 i 0022 obejmujący obszar o powierzchni 62,8 ha, którego granica przebiega następująco: od północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 1/16 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działkami nr ew. 1/16, 498/1, 498/2, obręb ew. 4.0022, dalej granicą administracyjną Gminy z m. st. Warszawa do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr 536/1, obręb ew. 4.0023, dalej południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 534, obręb ew. 4.0023 do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działki 519/3, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 519/3, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 503/3, obręb ew. 4.0023, do granicy z działką nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, w kierunku południowo-zachodnim, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/3, 503/2, 503/1, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 503/1, obręb ew. 4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/4, 473/1, 473/4 obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 66, obręb ew. 4.0023 i działkę nr ew. 497 obręb ew. 4.0022, do południowo-zachodniej granicy działki 331/8 obręb ew. 4.0022, dalej w kierunku północno-zachodnim, północno-wschodnią granicą działki 497 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północnej granicy działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przez działkę nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 292/2, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 292/2, 592, 291/1, 290, 288, 287 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 533, 286, 285, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 235/1, 235/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, w kierunku wschodnim do południowo-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 141 obręb ew. 4.0022, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 141, 140/1, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 140/1, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, do jej północno-wschodniego wierzchołka.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dach stromy** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) **dojazd** – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszń 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;
- 5) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) **ogrodzenie proekologiczne** – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwietem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 7) **ogrodzenie trwale związane z gruntem** - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 8) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 9) **OZE** – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 10) **PKWiU 2015** – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 12) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 13) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 14) **przeznaczenie terenu** - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 16) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi 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) **usługi** – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
- a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 21) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 22) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 23) **zabudowa 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;
- 24) **zabudowa usługowa** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi- wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
 - a) granica stref ochrony pomników przyrody,
 - b) obszary istniejących zadrzewień wskazane do ochrony,
 - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - d) obiekty dziedzictwa kulturowego:
 - kapliczki wraz ze strefą ochrony,
 - budynki;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
 - b) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
 - c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - d) strefa 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń § 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 głównej ruchu przyspieszonego,
 - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem podstawowym:

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

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przejrzewej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości 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 od **U1** do **U12**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami od **U1** do **U12**:
 - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - na niezabudowanych nieruchomościach,
 - na ogrodzeniach od strony publicznych: dróg, placów i ciągów oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe o standardowych gabarytach:
 - billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - billboard 18 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
 - billboard 36 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,

- c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
 - d) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
- a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - neonu,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
- a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
 - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
 - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość 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 wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie - RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich - bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) - z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dla terenów oznaczonych **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12** dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 19 ust. 6 i 7;
- 2) ze względu na położenie fragmentu obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według przepisów § 19 pkt 4;
- 3) ze względu na położenie całego obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 lit. a i b nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) w celu ochrony unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego rejonu skarpy doliny Wisły w przepisach szczegółowych dla terenów uwzględniono:
 - a) ochronę zachowanego drzewostanu parków majątku Raj, Karlinek i Quint, w tym zachowanie szpalerów wzdłuż ulicy Jodłowej i Wąskiej,
 - b) ochronę zachowanych elementów kompozycji urbanistycznej,
 - c) ochronę ukształtowania terenu;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami od **MN1** do **MN18**, od **MN20** do **MN23**, **MNZL** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN19**, **U1**, **U2**, **U3**, **U4**, **U5**, **U6**, **U7**, **U8**, **U10**, **U12** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

2. W celu ochrony stanowisk archeologicznych nr ewid. 55-65/6,12 i 54-65/64, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy:

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne – teren oznaczony symbolem KDZ oraz tereny oznaczone symbolami od KDD1 do KDD16;
- 2) publiczne ciągi piesze – tereny oznaczone symbolami od KP1 do KP3.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenu jednej ulicy lub ciągu nakazuje się stosować:
 - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
 - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) jednolity typ: oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
 - d) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 2) na terenach tworzących przestrzeń publiczną zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

Rozdział 7.

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
- 3) pomniki przyrody:
 - a) dąb szypułkowy - *Quercus robur*,
 - b) aleja lip drobnolistnych - *Tilia cordata* - (45 sztuk).

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. Ustala się strefy ochrony pomników przyrody, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się:

- 1) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 60 m, licząc po 30 m od osi linii w obie strony;
- 2) granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 12 m, licząc po 6 m od osi rurociągu w obie strony;
- 3) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, obejmującej pas terenu o szerokości 8 m, licząc po 4 m od osi gazociągu w obie strony;
- 4) granice strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z wyjątkiem budynków handlowo-usługowych, które dopuszcza się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi pasa technologicznego, z zastrzeżeniem, że pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą znajdować się poza granicami pasa technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi o wysokości przekraczającej 6 m;
- 3) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 4) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.

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

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

4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 3:

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

5. W strefie 12 m od lasu lub gruntów leśnych 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 ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 70° do 110° dla działek przylegających do:
 - ulicy Dolnej – droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD1**,
 - ulicy Długiej - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD12**.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDGP** - jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Wiślaną (poza granicami planu) oraz węzła z ulicą Brukową (KDZ);
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** (ul. Brukowa) – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru objętego planem z wiejską częścią gminy oraz gminami sąsiednimi, w tym z siedzibą stolicy powiatu;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD16**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od **KDW1** do **KDW5**, które umożliwiają dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) ciągi piesze oznaczone symbolami od **KP1** do **KP3**, które umożliwiają dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego to jest, bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym na działkach leśnych (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN23** i **MNZL**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami od **U1** do **U12**) – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca;
 - c) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDD1 do KDD16**, oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolami **KP1, KP2, KP3**;
- 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 odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - b) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych 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 zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, 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 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 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;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu stanowi dawny park podworski i skarpa doliny Wisły:

a) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 241/2 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 4, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 5;

b) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m;

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

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,

c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego: dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej 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 – 8,5 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,

- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 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: teren dawnego parku podworskiego położonego w rejonie skarpy doliny Wisły:

a) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m;

b) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ochronę zachowanego starodrzewia dębowego, lipowego i grabowego.

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

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i grupowa (istniejąca);

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków - 9,5 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy strome,
 - zakaz różnicowania formy i kolorystyki dachów w ramach zespołów zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 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 dawnego parku osady Karlinek; zgodnie z przepisami §12 pkt 6, na rysunku planu oznaczono obszar istniejących zadrzewień wskazanych do ochrony - szpalery wzdłuż ulicy Jodłowej i ulicy Wąskiej;
 - b) nakazuje się utrzymanie zadrzewień, o których mowa w lit. a, 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,,
 - c) zakaz zmiany stosunków wodnych, w szczególności realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) ze względu na ochronę zadrzewień, o których mowa w lit. a, obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości wyłącznie z ulicy **Osikowej**, drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD3**.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa;

- 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,
 - dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m²;
- 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) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w **§ 15 ust. 1 pkt 3 lit. b**, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
- b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 272/3 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 5, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 5**.
- § 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6 :**
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 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 - część terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. b, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa;
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego: dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 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:

- a) zgodnie z przepisami §12 pkt 6, na rysunku planu wskazano obszar zadrzewień istotnych dla kształtowania krajobrazu skarpy doliny Wisły gdzie nakazuje się utrzymanie zadrzewień, 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) ochrona skarpy doliny Wisły poprzez zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/- 0,5 m.

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

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 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:
- a) ochrona skarpy doliny Wisły poprzez zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/- 0,5 m.
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 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 - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony pomnika przyrody alei lip (45 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. b, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 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.

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

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

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 35°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 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 zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 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 zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - b) na terenie znajduje się zabytek, opisany w § 13 ust. 1, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) 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;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) 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;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 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;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dach stromy, dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych i garaży
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 32%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 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;

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

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

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

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

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

- dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
 - c) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 33%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 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;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 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;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach z gruntami leśnymi;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome lub dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² – w przypadku wydzielania działki bez gruntów leśnych,
 - b) 2500 m² - w przypadku wydzielania działki z gruntami leśnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na gruntach leśnych należy zachować drzewostan i leśny charakter runa;

- b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,

b) uzupełniające:

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- lokale mieszkalne w budynkach usługowych,

c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:

- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego z wyłączeniem garaży i komunikacji;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
- b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- c) na terenie znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. a, dla którego ustalono strefę ochrony, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne,
- d) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 140/5 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 3, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 5.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,

- b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu :
- a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

b) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 2, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,

- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków usługowych z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,75,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła; przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy; przy rozbudowie istniejących budynków z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,7; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

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

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

- b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 57. 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 o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku 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.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – **ul. Kolejowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

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

- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Dolna**,
b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 4**,
b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4,
d) 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.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Jodłowa**,
b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Osikowa**,
b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Aleja Lip**,
b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się pomnik przyrody – aleja lip (45 sztuk), o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. b, gdzie należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Szeroka**,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Długa**,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 13 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4;
- b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3,
- c) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Graniczna**,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 3 pkt 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 4.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Ludowa**,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica do obsługi ruchu lokalnego ulicy **Kolejowej** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

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

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

1) przeznaczenie:

- a) publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy,
- 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 – 40%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy łączący ulice Szeroką i Asfaltową,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość - 1,5 m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - projektowana droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi - 8 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

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

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

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3** :

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

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW4** :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna,

- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 4.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW5 :**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga wewnętrzna - istniejąca ulica **Asfaltowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy § 16 ust. 3.

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

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

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

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – energetyka (stacja transformatorowa);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 4,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

Rozdział 13.

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

§ 87. 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

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

§ 89. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/406/2017

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XXXIV/406/2017		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	31.03.2017	*	1. Zwiększenie wysokości dla budynków mieszkalnych do 10 m dla terenu MN26.		MN15 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	uwaga uwzględniona częściowo
			2. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% dla terenu MN26.				X		X	
			3. Ustalenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% dla terenu MN26.				X		X	
2	25.04.2017	*	1. Wniosek o zmianę definicji dach stromy zgodnie z zapisem - "jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-35°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak nasświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki".	574, 575/1 ob. 0022	§ 3 pkt. 2 dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak nasświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki		X		X	
			2. Zmiana dla terenu MN27 wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych z 8,5 na 10m.				X		X	uwaga uwzględniona częściowo

			3. Zmiana dla terenu MN27 minimalnego kąta nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-35°.				X		X		
3	26.04.2017	*	Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wąskiej z 16,0m na 6,0m od granicy działki.	307/12 ob. 0022	MN9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo	
4	27.04.2017	*	1. Wpisanie w §3 definicji istniejącej działki budowlanej zgodnie z treścią "istniejąca działka budowlana to działka która powstała przed wejściem w życie niniejszego planu".	304, 305 ob. 0022			X		X		
			2. Wpisanie w rozdziale 3 „Zasady ochrony o kształtowania ładu przestrzennego” następującego zapisu: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka".								
			3. Wniosek o wpisanie maksymalnej długości dojazdu (zakończonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.								§ 18 pkt. 5 lit. b "dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m"
			4. Wniosek o zmianę parametrów dla terenu MN19 - intensywności zabudowy w przedziale -0,05-06 w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,8.								MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
			5. Wniosek o zmianę parametru dla terenu MN19 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy jednorodzinnej 800m ² oraz 600m ² dla zabudowy bliźniaczej.								
5	27.04.2017	*	1. Ustalenie linii zabudowy dla obszaru MN19 od linii rozgraniczającej ulicy Wąskiej w odległości 6m.	305, 306 ob. 0022	MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo	

			2. Wpisanie w §3 definicji istniejącej działki budowlanej zgodnie z treścią "istniejąca działka budowlana to działka która powstała przed wejściem w życie niniejszego planu".			X		X	
			3. Wpisanie w rozdziale 3 „Zasady ochrony o kształtowania ładu przestrzennego” następującego zapisu: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka".			X		X	
			4. Wniosek o wpisanie maksymalnej długości dojazdu (zakończonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.		§ 18 pkt. 5 lit. b "dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m"	X		X	
			5. Wniosek o zmianę parametru dla terenu MN19 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy jednorodzinnej 800m ² oraz 600m ² dla zabudowy bliźniaczej.		MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		X	
6	27.04.2017	*	1. Ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od ul. Wąskiej (jak w kwartale MN16, MN17).	259/3 ob. 0022	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		X	
			2. Ustalić w § 17 ust 1 pkt 2 lit. a minimalną szerokość frontu działki 20m, dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy szeregowej 7m (podobnie jak w kwartale MN13).			X		X	
			3. Ustalić w §33 pkt 2 lit. c intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej 0,4; dla zabudowy szeregowej 0,8; zabudowy grupowej 0,7.			X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
			4. Ustalić w §33 pkt 1 lit. b powierzchnię zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 500m ² .			X		X	
			5. Ustalić w §33 pkt 2 lit. e minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej			X		X	

			dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 50%, dla zabudowy szeregowej i grupowej 60%.							
			6. Ustalić w §33 pkt 3 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy szeregowej - 250m ² , dla zabudowy grupowej 300m ² , dla zabudowy wolnostojącej - 500m ² .				X		X	
7	27.04.2017	*	1. Ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy 4m od ul. Jodłowej (podobnie jak MN16) i 6m od ul. Wąskiej (jak w kwartale MN16, MN17).	259/2 ob. 0022	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
			2. Ustalić w § 17 ust 1 pkt 2 lit. a minimalną szerokość frontu działki 20m, dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy szeregowej 7m (podobnie jak w kwartale MN13).				X		X	
			3. Ustalić w §33 pkt 2 lit. c intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej 0,4; dla zabudowy szeregowej 0,8; zabudowy grupowej 0,7.				X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
			4. Ustalić w §33 pkt 1 lit. b powierzchnię zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 500m ² .				X		X	
			5. Ustalić w §33 pkt 2 lit. e minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 50%, dla zabudowy szeregowej i grupowej 60%.				X		X	
			6. Ustalić w §33 pkt 3 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości dla zabudowy szeregowej - 250m ² , dla zabudowy grupowej 300m ² , dla zabudowy wolnostojącej - 500m ² .				X		X	
			7. Ustalić w §33 pkt 4 obsługę komunikacyjną od ul. Jodłowej i ul. Wąskiej.				X		X	
8	27.04.2017	*	Połączenie dwóch terenów oznaczonych MN21, MN23 w jeden.	316/1 ob. 0022	MN8, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW2 – droga wewnętrzna		X		X	
9	27.04.2017	*	Wniosek o wykreślenie z projektu planu odcinka drogi KDD17 przebiegającego w poprzek działki nr ew. 316/1.	316/1 ob. 0022	MN8, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW2 – droga wewnętrzna		X		X	
10	27.04.2017	*	1. Sprzeciw wobec wyznaczenia terenu U12 na działce przy ul. Dolnej - niezgodne z ideą ochrony chronienia siedlisk zamieszkiwania ludności poprzez lokalizowanie usług w strefach przemysłowo-usługowych lokalizowanych wzdłuż ulic.		U9 – teren zabudowy usługowej		X		X	
			2. Sprzeciw wobec wyznaczenia terenu U13 przy ul. Ludowej.		U10 – teren zabudowy usługowej		X		X	

11	27.04.2017	*	Należy objąć ochroną, poprzez uwzględnienie w gminnej ewidencji zabytków, budynku położone w następującymi adresami: Akacyjowa 18, Dolna 29 (w rejestrze zabytków),Grzybowa 5, Jodłowa 2 (pozostałości d. Karlinka wraz z zabudową gospodarczą), Narcziarska 9, Łyżwiarska 4, Piaskowa 4, Pionierów 22, 34, 38 (rejestrze zabytków), Słoneczna 3, 4, 9, Sportowa 13, Wesoła 6, Dolna 12, 17, Młocińska 5, Narcziarska 6, Pionierów 27, Sosnowa 16, Sportowa 13, Żwirowa 13.		§ 13 ust. 3 pkt. 3-5 "Obejmuje się ochroną następujące obiekty dziedzictwa kulturowego gminy: 3) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Dolnej 10, oznaczony na rysunku planu symbolem N01; 4) budynek mieszkalny, drewniany, zlokalizowany przy ul. Jodłowej 2, oznaczony na rysunku planu symbolem N02; 5) budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany przy ul. Żwirowej 13, oznaczony na rysunku planu symbolem N03."				X	X	Uwaga uwzględniona częściowo		
12	28.04.2017	*	1. Wyznaczyć planowaną drogę KDD17 zgodnie z poprzednim Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego "Borzobohatego" zatwierdzony Uchwałą rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXXIII/224/2005 z dnia 15 lipca 2004. Poprzednie oznaczenie 4KdD.	300, 313, 315/18, 316/1 ob. 0022	MN7, MN8, MN10, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW1, KDW2 – drogi wewnętrzne				X	X			
			2. Zmienić wielkość nowo wydzielanych działek na obszarze MN22 z proponowanych 800 na 600 m.									X	X
13	28.04.2017	*	Ustalenie linii zabudowy od ulicy Jodłowej podobnie jak po drugiej stronie czyli 4 m.	259/1 ob. 0022	MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X	X			
14	28.04.2017	*	1. Wniosek o zmianę w §33 parametru maksymalnej wysokości budynków do 10m	259/1 ob. 0022	MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X	X	Uwaga uwzględniona częściowo		
			2. Wniosek o zmianę w §33 minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej dla zabudowy szeregowej 50%.									X	X
			3. Wniosek o zachowanie linii zabudowy od strony ul. Jodłowej w obecnym kształcie, który uwzględni ochronę cennego drzewostanu. Odległość 24 m od ul. Jodłowej odbiega od stanu istniejącego i ogranicza zabudowę nieruchomości.									X	X
15	28.04.2017	*	1. Wniosek o zmianę w §72 kąta nachylenia dachu od 20° do 45°.	497 ob. 0022	MN23 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X	X	Uwaga uwzględniona częściowo		

			2. Wniosek o zmianę w §72, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej do 55%.			X		X		
			3. Wniosek o zmianę w §72, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku zabudowy bliźniaczej do 280 m ² .			X		X		
16	28.04.2017	*	1. Wniosek o zmianę w §72 kąta nachylenia dachu od 20° do 45°.	484/1, 484/2, 184/3, 484/4 ob. 0022	MN23 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
			2. Wniosek o zmianę w §72, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej do 55%.				X		X	
			3. Wniosek o zmianę w §72, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku zabudowy bliźniaczej do 320 m ² .				X		X	
			4. Wniosek o zmianę w §72 parametru intensywności zabudowy do 0,9.				X		X	
17	28.04.2017	*	1. Wniosek o zmianę ustaleń dla terenu MN25 zawartych w § 44 pkt 2 zgodnie z decyzją pozwolenie na budowę nr 526/08 z dnia 05.03.2008 wydanego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 629/2007 z późniejszymi zmianami.	511/1, 511/2, 511/3 509/1 509/2, 509/3, 509/4 ob. 0022	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW4 – droga wewnętrzna		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
			2. Zmiana w §44 pkt. 3 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału na 800m ² oraz uzupełnienie o zapis: "na działkach o powierzchni poniżej 1000m ² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą".				X		X	
18	28.04.2017	*	Wniosek o zmianę parametrów minimalnej powierzchni działek na terenach MN: dla zabudowy bliźniaczej 500m ² , zabudowa szeregowa 250m ² , dla zabudowy wolnostojącej 1000m ²		MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
19	28.04.2017	*	Zmienić szerokość drogi KDD19 z 6-9m na 6-6,5m na odcinku od ul. Dolnej do działek 511/2, 338.	511/1, 511/2, 511/3 509/1 509/2, 509/3, 509/4 ob. 0022	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW4 – droga wewnętrzna		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
20	28.04.2017	*	1. Brak informacji o wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i ekspresowej, ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych.		§ 7 pkt. 3 lit. b „maksymalne wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem:		X		X	

					- ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych”						
			2. Zbyt szczegółowe precyzowanie dopuszczalnej kolorystyki obiektów budowlanych - wystarczy wskazać grupę barw np.. brązy, czerwienie.		§ 11		X		X		
			3. Zlikwidować niezrozumiałe odsunięcie linii zabudowy od krawędzi dróg w niektórych obszarach do 12 i więcej metrów przy ul. Wąskiej, Dolnej				X		X	Uwaga uwzględniona częściowo	
			4. Właściwe dla terenu MN52 jest przeznaczenie pod ogrody działkowe a nie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i bliźniaczą. Działki w strefie kontrolowanej gazociągu.		MN22 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X		
			5. Dopuszczenie do wydzielania i zabudowy działek na obszarach MN o powierzchniach 700-800m, przy zachowaniu 60% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.		MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X		
21	31.07.2017	*	1. Likwidacja z działki obszaru istniejących zadrzewień wskazanych do ochrony.	300 ob. 0022	MN7 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW2 – droga wewnętrzna		X		X		
			2. Ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy po stronie wschodniej ul. Wąskiej na 7 m.					X		X	
			3. Likwidacja planowanej ulicy KDD6.					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
22	11.08.2017	*	1. Przeznaczenie działki pod zabudowę usługową z lokalami mieszkalnymi.	140/5 ob. 0022	U1 - teren zabudowy usługowej		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo	
			2. Nie uznawać za zabytek budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.					X		X	
			3. Przesunięcie linii zabudowy względem ul. Dolnej o 4 m w kierunku ul. Dolnej.					X		X	
23	16.08.2017	*	1. Wyznaczenie wjazdu na działkę 259/2 od ul. Wąskiej.	259/2, 259/3 ob. 0022	MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X		
			2. Wniosek o odrzucenie projektu w jego obecnej wersji, w granicach obejmujących działki.					X		X	
24	21.08.2017	*	1. Wykreślenie odcinka drogi KDD8 na działce 316/1.	316/1 ob. 0022	MN8, MN12 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD6 - teren drogi		X		X		

			2. Poszerzenie ul. Borzobohatego do szerokości 6 m po obu stronach ulicy w równych częściach.		publicznej klasy dojazdowej KDW2 – teren drogi wewnętrznej		X		X	
			3. Przeznaczenie całej działki pod teren MN12.				X		X	
25	21.08.2017	*	1. Ustalenie linii zabudowy dla obszaru MN9 od wschodniej linii rozgraniczającej ul. Wąskiej szerokości 6 m.	305, 306 ob. 0022	MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
			2. Wpisanie w § 3 definicji istniejącej działki budowlanej w treści: "istniejąca działka budowlana to działka, która powstała w przed wejściem w życie niniejszego planu", a także wpisanie w Rozdziale 3 treści: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka".				X		X	
			3. Ustalenie minimalnej szerokości dojazdu na poziomie 6 m bez względu na ilość obsługiwanych działek lub do 10 działek.		§ 18 pkt. 5 lit. a "szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m"		X		X	
			4. Wpisanie maksymalnej długości dojazdu (zakończonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.		§ 18 pkt. 5 lit. b "dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m"		X		X	
			5. Dla obszaru MN9 w § 28 ust. 3 wpisać: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości - 800 m2 dla zabudowy jednorodzinnej oraz 600 m2 dla zabudowy bliźniaczej".		MN9 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
26	21.08.2017	*	1. Wpisanie w § 3 definicji istniejącej działki budowlanej w treści: "istniejąca działka budowlana to działka, która powstała w przed wejściem w życie niniejszego planu", a także	304, 305 ob. 0022			X		X	

			wpisanie w Rozdziale 3 treści: "Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie pod warunkiem spełnienia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów budynków ustalonych dla obszarów w których położona jest działka".							
			2. Ustalenie minimalnej szerokości dojazdu na poziomie 6 m bez względu na ilość obsługiwanych działek lub do 10 działek.					X		X
			3. Wpisanie maksymalnej długości dojazdu (zakończonego "ślepo") dla którego wymagane jest wydzielenie placu manewrowego.					X		X
			4. Dla obszaru MN9 w § 28 ust. 3 wpisać: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości - 800 m2 dla zabudowy jednorodzinnej oraz 600 m2 dla zabudowy bliźniaczej".					X		X
27	21.08.2017	*	W rozdziale 12 § 83 wniosek o zmianę przeznaczenia podstawowego na drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z zakwalifikowaniem terenu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	574, 575/1 ob. 0022	KDW5 – droga wewnętrzna			X		X
28	22.08.2017	*	W rozdziale 12 § 34 pkt 2 lit. b dopuścić dachy płaskie.					X		X
29	22.08.2017	*	1. Ustalenie parametrów minimalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z realizowaną decyzją pozwolenia na budowę, wydaną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 526/08 z dnia 5.03.2008 r. i nr 629/2007 z dnia 20.11.2007 r.	511/1, 511/2, 511/3 509/1 509/2, 509/3, 509/4 ob. 0022	MN14 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X		X
										Uwaga uwzględniona częściowo

			2. Uzupełnienie § 33 pkt 3 o zapis: "na działkach o powierzchni poniżej 1000 m ² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą".				X		X	
30	22.08.2017	*	1. Propozycja połączenia KDD10 z KDD11 w linii prostej, jednakże pod warunkiem ustalenia szerokości tak utworzonej ulicy na 6.5 m (na całym jej przebiegu).		KDD7, KDD8 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDW4 - teren drogi wewnętrznej		X		X	
			2. Ciąg ulic KDD10 i KDW1 powinien mieć szerokość większą niż 7 m.				X		X	

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/406/2017
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap II, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną parkową;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).