



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 lutego 2025 r.

Poz. 1253

UCHWAŁA NR IX/102/2024 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LIII/431/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 20,24 ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ew. 143205_5.0005, którego granica przebiega następująco: zachodnimi granicami działek nr ew. 82, 234/1, 234/2, 233, 232, 231, 245/1 i 56, obręb 143205_5.0004, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 56, obręb 143205_5.0004, przez działkę nr ew. 680, obręb 143205_5.0005, do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 507/2, obręb 143205_5.0005, wschodnią granicą działki nr ew. 507/2, obręb 143205_5.0005, północnymi granicami działek nr ew. nr ew. 507/2 i 506/2, obręb 143205_5.0005, zachodnią granicą działki nr ew. 679/14, obręb 143205_5.0005, aż do przecięcia z północną linią rozgraniczającą terenu MN7, która wyznaczona została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r., północnymi liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami MN7, US2, MN6, RM i MN5, które wyznaczone zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r., zachodnimi granicami działek nr ew. 655/7, 655/6, 655/9, 655/1, obręb 143205_5.0005, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 655/1, obręb 143205_5.0005, do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 729/6, obręb 143205_5.0005, zachodnimi liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami KDZ1, MN1, południowymi liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych

symbolami MN1, KDD1 i MN2, wschodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem MN2, które wyznaczone zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód”, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/458/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r., przedłużeniem południowej granicy działki nr ew. 764/39, obręb 143205_5.0005, przez działki nr ew. 764/40 i 765, obręb 143205_5.0005, do wschodniej granicy działki nr ew. 765, obręb 143205_5.0005, wschodnią granicą działki nr ew. 765, obręb 143205_5.0005, południową granicą działki nr ew. 681, obręb 143205_5.0005.

§ 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, poz. 1225, z 2023 r. poz. 2242 oraz z 2024 r. poz. 726);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią roślinność i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;

- 10) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - rozbudowę, nadbudowę - regulują przepisy planu;
- 11) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 12) 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;
- 13) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 15) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, poz. 1225, z 2023 r. poz. 2242 oraz z 2024 r. poz. 726); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 17) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 6) granice obszarów objętych ochroną:
 - a) 200-metrowa strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) U – teren usług;
- 3) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych;

- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody opadowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem, to na fragmencie granicy pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są poza obszarem zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się:
 - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
 - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest w obszarze zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się :
 - a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
 - b) przy rozbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
 - c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),

- b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu łupkiem, dachówką ceramiczną, blachą miedzianą lub blachą ocynkowaną;
 - 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
 - 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
 - 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6-8;
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
 - 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
 - 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 9) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej zakaz stosowania urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

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

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 2) zakaz stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 16 ust. 4.

3. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) 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 ust. 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

6. Zakazuje się lokalizacji i prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej, której oddziaływanie powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza działkę budowlaną, na której działalność jest prowadzona, lub poza lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, w którym działalność jest prowadzona.

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

- 1) MNW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RZM – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) ZP - należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych o nr ewid. AZP 54-65/33, AZP 54-65/39, AZP 54-65/40, AZP 54-65/43, AZP 54-65/46, AZP 54-65/48 i AZP 54-65/53, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz z zakresu postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami od 1KDD do 5KDD.

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

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

Rozdział 7.

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej;
- 4) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

2. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową, zlokalizowanych poza granicami planu, wyznacza się 200-metrową strefę ochrony siedliska pachnicy dębowej, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

5. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) nakazuje się uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 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:
 - a) w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) drogi oznaczone symbolem **1KDZ** (ul. Rolnicza), **2KDZ** (ul. Wędkarska) będące drogami zbiorczymi o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy Łomianki oraz z gminami sąsiednimi położonymi na zachodzie;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD** są drogami dojazdowymi o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji jest:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem **KP**.

3. Przy wydzielaniu dojazdów i dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się szerokość 6 m;
- 3) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

4. W przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnienia drogi dla pieszych.

§ 15. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - c) dla pozostałych usług – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - d) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni zakaz wliczania powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 5) 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;
- 6) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości pasa drogowego 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 10.

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 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 - 90 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

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

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

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,

b) przed wprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;

2) dla terenów przeznaczonych pod usługi, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych 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 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 istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi 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).

Rozdział 11.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:

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

- budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- 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:
- a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/39,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
- e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.
- § 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/40, AZP 54-65/43, AZP 54-65/53,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - 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:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/43,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - d) teren położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,

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:

a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,

b) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,

c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 9,5 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

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:

- a) fragment terenu położony w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/46 i AZP 54-65/33,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - 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:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,

- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/48,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:
 - hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego,
 - budynkami biurowymi,
 - budynkami handlowo-usługowymi,
 - zbiornikami, silosami i budynkami magazynowymi,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu uzupełniającego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków – 9 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- b) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
- c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren do zabudowy budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami kultury fizycznej wraz z budowlami sportowymi i rekreacyjnymi,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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

a) maksymalna wysokość:

- budynków – 9 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla hal widowiskowo-sportowych, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US:

1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu – teren do zabudowy budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami kultury fizycznej wraz z budowlami sportowymi i rekreacyjnymi;

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

a) maksymalna wysokość:

- budynków – 9 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla hal widowiskowo-sportowych, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/43,

b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,

c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,

d) teren położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,

e) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

1) przeznaczenie terenu - droga zbiorcza (ul. Rolnicza),

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,

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

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,

b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ:

1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza (ul. Wędkarska);

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu,

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

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa (ul. Przy Jeziorze);

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
- e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,

- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

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

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- b) teren położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
- c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

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

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - budynków inwentarskich i gospodarczych – 10 m,
 - ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- f) maksymalna obsada na jednej działce budowlanej – 15 DPJ;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/39, AZP 54-65/40,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
- e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej parkowej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
- c) zakaz zabudowy budynkami;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/33,
- b) teren położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej,
- c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

Rozdział 12.

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

§ 38. 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 13.

Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Marek Zielski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/102/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.		Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską		Uwagi
	Pkt				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	31.10.2024	*	1412/2, 986, 1021/1, 987 obr. 5.0005		X			
	2					X			
2	1	31.10.2024	*	1412/2, 986, 1021/1, 987 obr. 5.0005		X			
	2					X			
3	1	31.10.2024	*	1412/2, 986, 1021/1, 987 obr. 5.0005		X			
	2					X			
4	1	31.10.2024	*	1412/2, 986, 1021/1, 987 obr. 5.0005		X			
	2					X			

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/102/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego 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 2022 poz. 503 z późn. zm.), 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 2024 poz. 1465 i 1572), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717 i 1756), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089 i 1222);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych 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.

§ 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 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/102/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę