

**Uchwała Nr VIII / 52 / 2011  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 09 czerwca 2011 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki  
Pawłowo część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania Uchwały Nr X/55/2007 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo, zmienionej w części uchwałą Nr VIII/50/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 09 czerwca 2011 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

**ROZDZIAŁ 1**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Obszar planu ograniczony jest: północno-wschodnią granicą działki 512, północną granicą działki 289, północnymi granicami działek 288, 287/9, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280/1, 279/1, 278, 274, 273, 270, 269, 268, 267, 265, 264, 263, 261, 260, 259/2, 257, 256/10, 256/1, 1412, 1405, 250, północną granicą działki 57, strugą Dziekanowską, zachodnią granicą działki 21, północną granicą działek 58 i 427/1 (ulica Kościelna Droga), wschodnią granicą działki 289 (ulica Wiślana), północną granicą działki 1005/1, północnymi granicami działek 28/4 i 29/1 (ulica Spokojna).

2. Granice obszaru planu pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
- 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;



- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i miejsc publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
  - 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
  - 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
  - 9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
  - 10) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się po powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;



- 11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 15) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, lub maksymalną ilość pełnych kondygnacji nadziemnych budynku;
- 16) kondygnacji podziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 17) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
- 18) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 19) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>;
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;
- 21) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.
- 22) zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług turystycznych hotelarskich, posiadający co najmniej 7 pokoi, świadczący dla swoich klientów całodzienne wyżywienie, z możliwością zamieszkania dla właściciela i pracowników pensjonatu;

- 23) agroturystyce - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą działalności rolniczej polegającą w szczególności na świadczeniu usług hotelarskich, organizowaniu imprez turystycznych, świadczeniu usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem, a także edukacją;
  - 24) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
  - 25) miejscach i przestrzeniach ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
  - 26) elemencie wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pacholek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
  - 27) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć publiczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym i terenom komunikacji;
  - 28) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do  $10^{\circ}$ ;
  - 29) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ , powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
  - 30) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
  - 31) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
  - 32) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza  $3 \text{ m}^2$ ;
  - 33) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
  - 34) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
  - 35) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 36) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11.07.2006 r.;
  - 37) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenia literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 7) strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej;
- 8) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 9) dopuszczone zjazdy na drogę publiczną o ograniczonej dostępności;
- 10) ścieżki rowerowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- 1) **MN1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) **1MN(MP)** do **2MN(MP)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z zabudową pensjonatową;
- 3) **MN2** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 4) **1MW** do **3MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **RM** – teren zabudowy zagrodowej i/lub gospodarstw agroturystycznych;
- 6) **1ZP/WS** do **4ZP/WS** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 7) **KD-Gp** – teren parkingu ogólnodostępnego;
- 8) **I-H** – teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 9) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
  - a) teren oznaczony symbolem **KDZ** – droga zbiorcza,
  - b) teren oznaczony symbolem **KDL** – droga lokalna,
  - c) tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD** – drogi dojazdowe,
  - d) tereny oznaczone symbolami od **1KD-PJ** do **5KD-PJ** – drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdných.

§ 8. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (**KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KD-PJ**);
- 2) teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (**I-H**).

§ 9. Ze względu na brak odpowiednich postanowień Studium lub przesłanek wynikających ze stanu istniejącego, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Rozdział 5 wprowadza wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) dla strefy 4 (z polityką ochronną) obejmującej teren po zachodniej stronie ul. Wiślanej: ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego przy czym w jednostce 4.2 dopuszczone zostały gospodarstwa agroturystyczne oraz turystyka wiejska, a w jednostce 4.3 dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obsługa ruchu turystycznego i obiekty obsługi technicznej gminy;
- 2) dla strefy 6 (z polityką przekształceń, obszar problemowy) obejmującej tereny po wschodniej stronie ul. Wiślanej - zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem wielorodzinnej niskiej po rekultywacji terenu.

## ROZDZIAŁ 2

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 11. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulic zbiorczych i lokalnych, dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego ulicami dojazdowymi i drogami wewnętrznymi, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów zieleni urządzonej, wprowadzenie szpalerów drzew na tereny ważniejszych ulic oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 12. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 13. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.

§ 14. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków murowanych, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 15. 1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

2. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

§ 16. 1. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie należy zharmonizować z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

2. Budynki jednorodzinne w układzie szeregowym należy zharmonizować pod względem bryły, kolorystyki elewacji, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych.

§ 17. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej ustala się lokalizację takiej działalności w parterach budynków.

§ 18. Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych należy umieszczać w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosować swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN1, MN2 i MN(MP) oraz na terenie RM;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
- 5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
  - a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
  - b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 10m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,

- c) słupów reklamowych i informacyjnych;
- 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) na drzewach,
  - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych do tego nie przeznaczonych;
- 7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

**§ 19.** 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych następujące warunki:

- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;
- 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1m w głąb działki;
- 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych musi uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**

**§ 20.** 1. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) otulina Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN) – na całym obszarze planu;
- 2) strefa zwykła Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK) – na całym obszarze planu;
- 3) ochrona gatunkowa pachnicy dębowej oraz jej ostoi – dziuplastych i częściowo spróchniałych drzew liściastych.

2. Dla obszarów i gatunków chronionych wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
- 2) w celu ochrony ostoi pachnicy dębowej ustala się:
  - a) bezwzględną ochronę drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową i oznaczonych na rysunku planu; ochronę należy realizować poprzez:
    - ograniczenie przycinania gałęzi, usuwane mogą być jedynie te gałęzie, które stanowią bezpośrednie zagrożenie,
    - zaniechanie stosowania środków owadobójczych,
    - zakaz usuwania zamierających dziuplastych drzew, pozostawienie aż do całkowitego obumarcia,
  - b) strefę ochronną z zakazem usuwania w całości lub fragmentów dziuplastych, spróchniałych drzew liściastych w promieniu 200 m od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
  - c) inwestycje drogowe na terenach oznaczonych KDZ (ul. Kościelna Droga) i KDL (ul. Wiślana) należy poprzedzić rozpoznaniem występowania pachnicy dębowej oraz sporządzeniem strategii ochrony gatunku na danym stanowisku,
  - d) w przypadku uzupełniania szpalerów drzew wzdłuż ul. Kościelna Droga należy stosować do nasadzeń gatunki drzew liściastych, preferowane gatunki: wierzba, buk, dąb, grab, lipa,
  - e) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym o średnicy pierśnicy powyżej 70 cm, nakazuje się przeprowadzenie na koszt inwestora badań w zakresie zasiedlenia

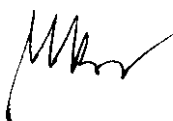
- ich przez pachnicę dębową; badania muszą być przeprowadzone przez specjalistę nauk przyrodniczych, w szczególności entomologa,
- f) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody,
  - g) należy prowadzić monitoring przemieszczania się pachnicy dębowej;
- 3) w granicach WOChK zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**§ 21.** Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalaniem tzw. wodą stuletnią, na którym należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

**§ 22.** Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej lub istotnej modyfikacji krajobrazu - w szczególności degradacji zadrzewień, zmiany rzeźby terenu, naruszenia stosunków wodnych - muszą być kompensowane przyrodniczo na obszarze objętym planem w uzgodnieniu z właściwym organem.

**§ 23.** W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej i śródpolnej na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 2) rekultywację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP/WS do 4ZP/WS;
- 3) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP/WS do 4ZP/WS;
- 4) wprowadzenie zieleni towarzyszącej miejscom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską;
- 5) ochronę warunków siedliskowych istniejących: zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
  - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie powyżej 50 cm,
  - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia powyżej 200 cm,
  - c) nakaz wprowadzania nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowania nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk;
- 6) wprowadzenie nasadzeń szpalerów drzew wzdłuż ulic wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na etapie lokalizacji zabudowy i w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew:
  - a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o średnicy pierśnicy powyżej 50 cm,
  - b) do wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew na działce budowlanej, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew oraz dokumentacją fotograficzną drzew wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie,
  - c) w przypadku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.





**§ 24.** W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

**§ 25.** W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się:

- 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
- 3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);
- 6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.;
- 7) nakaz rekultywacji terenów, na których zostanie stwierdzona obecność arsenu i chromu w ilościach przekraczających wielkości dopuszczone.

**§ 26.** W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych, w tym okresowych;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
- 4) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;
- 5) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych;
- 6) odcinki projektowanego układu drogowego, kolidujące z odcinkami układu starorzeczy (jezioro Fabryczne, ciek, rów) należy budować w sposób zapewniający ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody z zachowaniem przynajmniej istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej; zastosowane rozwiązania techniczne budowli drogowych powinny być dostosowane parametrami i rzędnymi posadowienia do innych budowli na tym rowie.

**§ 27.** W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 2) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu gminnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

**§ 28.** W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy

właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych;

- 3) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 29.** Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

**§ 30.** Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy zagrodowej i/lub gospodarstw agroturystycznych (RM) należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 3) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 4) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi (ZP/WS) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

#### **ROZDZIAŁ 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 31.** Na obszarze objętym planem, znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej WKZ) numerami AZP: 54-65/3, 54-65/5, 54-65/6, 54-65/11, 54-65/18, 54-65/20, 54-65/23, 54-65/27, 54-65/29, podlegające ochronie jako zabytki.

**§ 32.** 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w §31 w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

2. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/3, 54-65/5, 54-65/6, 54-65/11, 54-65/18, 54-65/20 (z wyłączeniem części działki nr ew. 287/9), 54-65/23, 54-65/27, 54-65/29 ustala się:

- 1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

**§ 33.** Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

#### **ROZDZIAŁ 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**

**§ 34.** 1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w skład którego wchodzi:

- 1) drogi gminne zbiorcze i lokalne – tereny oznaczone:
    - a) **KDZ** – ul. Kościelna Droga – droga zbiorcza,
    - b) **KDL** – ul. Wiślana – droga lokalna;
  - 2) drogi gminne dojazdowe – tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD** i od **1KD-PJ** do **5KD-PJ**;
  - 3) tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi – tereny oznaczone symbolami od **1ZP/WS** do **4ZP/WS**;
  - 4) teren parkingu ogólnodostępnego – teren oznaczony symbolem **KD-Gp**;
  - 5) tereny dróg wewnętrznych.
2. Miejscami i przestrzeniami ogólnodostępnymi mogą być również niewygradzone tereny przed niektórymi obiektami usługowymi - w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem.
- § 35.** Tereny, o których mowa §34 ust. 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.

**§ 36.** Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych wymienionych w §34 ust. 1 i 2:

- 1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;
  - 2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) nakaz zharmonizowania:
    - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
    - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,
    - c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
  - 4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami §18;
  - 6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
  - 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.
- § 37.** Dla miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
- 1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);
  - 2) obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 38.** Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;



- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 39.** 1. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy (ZP/WS) lub pod inwestycje celu publicznego.

2. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

- 1) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu i decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki” z dnia 11.07.2006 r.,
  - 2) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §47.
3. Ograniczenie wielkości powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 1 nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki” z dnia 6.02.2002 r.

**§ 40.** W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §12 - §15;
- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 3) zakaz całkowitego lub częściowego podpiwniczania budynków;
- 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

**§ 41.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę istniejącej zabudowy w warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu, przy czym w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §47.

**§ 42.** W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

**§ 43.** Dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 44.** Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej ustala się:

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;
- 2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;
- 3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;
- 4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

## ROZDZIAŁ 7

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 45. Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 46. 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej, minimalny wymiar frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości;
- 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej niż powierzchnia minimalna ustalona planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy (ZP/WS) lub pod inwestycje celu publicznego.

§ 47. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
  - b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:
    - minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
    - powyżej 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
- 3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

## ROZDZIAŁ 8

### Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 48. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:
- 1) plan ustala linie rozgraniczające drogę wraz z urządzeniami inżynierskimi;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §75 - §78.
- § 49. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
- 1) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
  - 2) **KDL** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
  - 3) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
- § 50. Plan wyznacza drogi dojazdowe w formie ciągu pieszo-jezdnego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-PJ**.
- § 51. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.
- § 52. 1. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).
2. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.
- § 53. Obsługa komunikacyjna terenów wzdłuż drogi **KDZ** poprzez zjazdy na jezdnię odbarczającą.
- § 54. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDZ** i **KDL**.
2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.
- § 55. Dla dróg dojazdowych ustala się:
- 1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
  - 2) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej można realizować jako drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem;
  - 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.
- § 56. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w §47.
- § 57. 1. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźników podanych w tabeli 1:

**Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych**

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	6
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna	1 lokal mieszkalny	2
3.	Zabudowa zagrodowa	1 gospodarstwo	2
4.	Hotele, pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne	10 łóżek	5

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
5.	Wbudowane lokale usługowe o funkcjach nieuciążliwych	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3

2. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych i zatok postojowych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ i KDL na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

## ROZDZIAŁ 9

### Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 58.** W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiórczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych na podstawie opracowań technicznych i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wyznacza się teren **I-H** pod adaptację urządzeń technicznych istniejącego ujęcia wody;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
- 6) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 7) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w granicach planu.

**§ 59.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszcza się eksploatację i modernizację istniejącego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie **I-H**;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowego lokalnego ujęcia wody na terenie 3MW, w miejscu zaznaczonym orientacyjnie na rysunku planu; lokalizacja, ustanowienie ewentualnych stref ochronnych oraz zasady zagospodarowania terenu wokół planowanego ujęcia w oparciu o przepisy odrębne i w uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej;
- 4) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 5) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;

- 6) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r.

**§ 60.** W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 2) dopuszcza się budowę i stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz odprowadzanie ścieków oczyszczonych do gruntu lub urządzeń wodnych w przypadku łącznego spełnienia następujących wymagań:
  - a) ścieki mogą być wprowadzane do ziemi lub urządzeń wodnych w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego,
  - b) ilość oczyszczonych ścieków nie przekracza  $1,0 \text{ m}^3/\text{dobę}/1000\text{m}^2$
  - c) ścieki odpowiadają wymaganiom dla oczyszczalni o RLM do 2 000 określonym w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
  - d) najwyższy użytkowy poziom wodonośny wód podziemnych znajduje się co najmniej 1,5 m pod dnem tych urządzeń,
  - e) odciek z oczyszczalni ścieków musi być łatwo dostępny dla wykonania pomiarów parametrów fizycznych i chemicznych określanych przez przepisy;
- 3) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- 4) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania połączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
- 5) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 61.** Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
- 3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgiel, koks.

**§ 62.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
- 3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
- 4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 5) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony



ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

- 7) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
- 8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 9) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi;
- 10) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

**§ 63.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową;
- 2) realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
- 4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6m od osi linii na obie strony. Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektu zagospodarowania działki budowlanej z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci;
- 6) dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych. Uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.

**§ 64.** W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci teletechnicznych i radiowych sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
- 2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 65.** W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;

- 2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
- 3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej minimum 25% powierzchni pasa drogowego dróg publicznych powinien stanowić teren biologicznie czynny;
- 6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
- 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 8) w przypadku modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:
  - a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
  - b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej,
  - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,
  - d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,
  - e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;
- 9) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

## ROZDZIAŁ 10

### Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 66. Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

## DZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 67. Dla terenu oznaczonego symbolem MN1 ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – usługi podstawowe nieuciążliwe i niepubliczne usługi oświaty w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

- 3) W celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców, dla wschodniej części terenu MN1 przy ul. Wiślanej (działki nr 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/7, 287/9, 287/10, 287/11), przed zmianą zagospodarowania nakaz przeprowadzenia specjalistycznych badań gruntu na obecność arsenu i chromu. Nakaz rekultywacji terenu w przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone.
- 4) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18, §19 i §24;
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
  - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
  - d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,15;
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,25;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;
  - d) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75% działki budowlanej;
  - f) dach stromy;
  - g) obowiązek lokalizowania usług w parterach, od strony dróg publicznych.
- 6) **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
  - a) według ustaleń ogólnych - Rozdział 7;
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m;
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.
- 7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - obowiązują ustalenia ogólne §20 ust. 2 oraz §22, §23 i §26 - §30.
- 8) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §32.
- 9) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §63 pkt 4;
  - b) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §21.
- 10) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §47;
  - c) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
  - d) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §57; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.

- 11) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 12) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §25.
- 13) **Stawka procentowa - 30%.**

§ 68. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN1(MP) do 2MN1(MP) ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym.
- 2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zabudowa pensjonatową.
- 3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
- 4) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18, §19 i §24;
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
  - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
  - d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
- 5) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,15;
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,25;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 75% działki budowlanej;
    - dla zabudowy pensjonatowej – 80% działki budowlanej;
  - e) dach stromy;
  - f) obowiązek lokalizowania usług w parterach, od strony dróg publicznych.
- 6) **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
  - a) według ustaleń ogólnych – Rozdział 7;
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy pensjonatowej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m;
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.
- 7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - obowiązują, ustalenia ogólne §20 ust. 2 oraz §22, §23 i §26 - §30.
- 8) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §32.
- 9) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §21.
- 10) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §47;
  - c) dostęp do drogi zbiorczej wyłącznie za pośrednictwem zjazdów (skrzyżowań), których lokalizację wskazuje rysunek planu;
  - d) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §57; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.
- 11) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 12) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §25.
- 13) **Stawka procentowa - 30%.**

§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem MN2 ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa do adaptacji.
- 2) Dopuszcza się adaptację i przebudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bez możliwości jej rozbudowy.
- 3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.
- 4) W celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców terenów sąsiednich, przed zmianą zagospodarowania nakaz przeprowadzenia specjalistycznych badań gruntu na obecność arsenu i chromu. Nakaz rekultywacji terenu w przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18, §19 i §24;
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
  - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
- 6) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,55;
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
  - f) dopuszcza się wprowadzanie w połąci dachowej okien typu lukarna.
- 7) **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
  - a) według ustaleń ogólnych - Rozdział 7;
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej - 250 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 7 m;
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.
- 8) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §20 ust. 2 oraz §22, §23 i §26 - §30.
- 9) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §21.

- 10) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
  - b) ilość miejsc parkingowych wg §57; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.
- 11) **Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.**
- 12) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §25.
- 13) Stawka procentowa - 1%.

§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, w tym niepubliczne usługi oświaty.
- 3) Dopuszcza się lokalizację nowego lokalnego ujęcia wody na terenie 3MW zgodnie z ustaleniami §59 pkt 3.
- 4) W celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców, przed zmianą zagospodarowania terenu należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu na obecność arsenu i chromu. W przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone, teren należy zrehabilitować.
- 5) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18, §19 i §24;
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;
  - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością od strony frontu budynku;
  - d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji.
- 6) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,30;
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje;
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 % działki budowlanej;
  - e) dach płaski lub stromy.
- 7) **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**
  - a) według ustaleń ogólnych – Rozdział 7;
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m;
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.
- 8) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §20 ust. 2, 3 oraz §22, §23 i §26 - §30.
- 9) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §32.
- 10) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §63 pkt 4;
  - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują; ustalenia ogólne §21,
  - c) **prawo wodne:** dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
    - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
    - zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
    - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
    - zakaz organizacji parkingów i innych publicznych miejsc postoju dla pojazdów mechanicznych,
    - zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
    - zakaz niszczenia warstwy glebowej,
    - zakaz mycia pojazdów mechanicznych.
- 11) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §47;
  - c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §57.
- 12) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9, przy czym zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną sieć wodociagową i kanalizacyjną.
- 13) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §25.
- 14) Stawka procentowa – 1%.

§ 71. Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – usługi gastronomiczne i hotelarskie, usługi sportu i rekreacji, w szczególności związane z jazdą konną.
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:**
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18, §19 i §24;
  - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.
- 4) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,08;
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,15;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
  - d) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85% działki budowlanej;
  - f) dach stromy;
  - g) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;
  - h) minimalna odległość zabudowy zagrodowej:
    - od zabudowy mieszkaniowej – 50 m,
    - od linii rozgraniczających dróg publicznych – 8 m.
- 5) **Zasady podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:**

- a) według ustaleń ogólnych – Rozdział 7;
  - b) minimalna wielkość gospodarstwa w granicach planu uprawniająca do realizacji zabudowy - 10 000 m<sup>2</sup> z dodatkowym wymogiem posiadania tytułu prawnego do gruntów rolnych o powierzchni łącznej minimum 2,5 ha na terenie gminy Łomianki;
  - c) minimalna szerokość frontu działki, ew. zespołu działek tworzących gospodarstwo – 50 m
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 90°.
- 6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują, ustalenia ogólne §20 ust. 2 oraz §22, §23 i §26 - §30;
  - 7) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §32.
  - 8) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują, ustalenia ogólne §21.
  - 9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
    - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
    - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami §47;
    - c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §57.
  - 10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
  - 11) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §25.
  - 12) Stawka procentowa - 1%.
- § 72. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZP/WS do 4ZP/WS ustala się:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy.
  - 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**
    - a) urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.;
    - b) place zabaw dla dzieci, miejsca biwakowe;
    - c) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
  - 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych:
    - a) według ustaleń ogólnych §35 - §37;
    - b) zasady dotyczące realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §19 i §24;
    - c) zakaz umieszczania reklam; zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem terenu.
  - 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
    - b) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia do obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego w szczególności: ścieżki, tablice edukacyjne, place piknikowe, pomosty itp.;
    - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 90%.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) obowiązują ustalenia ogólne §20 ust. 2 oraz §22, §23 i §26 - §30;



- b) w celu ochrony układu starorzeczy Wisły tereny uznaje się w całości za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
- c) w projekcie rekultywacji terenu w szczególności należy uwzględnić:
  - dla terenów 3ZP/WS, 4ZP/WS oraz części terenu 2ZP/WS (działki ew. 287/9 i 288) - przeprowadzenie specjalistycznych badań gruntu i wody na obecność arsenu i chromu,
  - dla terenów 3ZP/WS, 4ZP/WS oraz części terenu 2ZP/WS (działki ew. 287/9 i 288) - wyeliminowanie groźby ewentualnego rozprzestrzeniania się związków chromu i arsenu w przypadku stwierdzenia ich obecności,
  - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu poprzez usunięcie z terenu zbiorników odpadów i gruzu,
  - oczyszczenie den zbiorników i cieków, połączone z bagrowaniem brzegów;
  - stworzenie warunków do podwyższenia lustra wody w układzie zbiorników i cieków wodnych do poziomu optymalnego dla siedlisk;
  - zabiegi prześwietlające i konserwacyjne zachowanego drzewostanu,
  - uzupełniające nasadzenia z uwzględnieniem wymagań siedlisk wodno-błotnych,
  - dopuszcza się etapowanie inwestycji oraz realizację zamierzenia jako inwestycji celu publicznego w partnerstwie publiczno-prywatnym.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §32.
- 7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §63 pkt 4;
  - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §21,
  - c) **prawo wodne:** strefę 20 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych, należy traktować jako strefę ochronno-techniczną kanału, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość zbiorników i cieków; jakiegokolwiek prace w obrębie tej strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
  - d) **prawo wodne:** dla terenów 3ZP/WS i 4ZP/WS znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
    - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
    - zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
    - zakaz organizacji parkingów i innych publicznych miejsc postoju dla pojazdów mechanicznych,
    - zakaz niszczenia warstwy glebowej.
- 8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §25.
- 10) **Stawka procentowa – 1%**

§ 73. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-Gp** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego dla obsługi terenów zieleni urządzonej.

- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – zieleń towarzysząca.
- 3) W celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia potencjalnych mieszkańców terenów sąsiednich, przed zmianą zagospodarowania nakaz przeprowadzenia specjalistycznych badań gruntu na obecność arsenu i chromu. Nakaz rekultywacji terenu w przypadku stwierdzenia wartości przekraczających wielkości dopuszczone.
- 4) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
  - a) według ustaleń ogólnych §35 - §37;
  - b) zasady dotyczące lokalizacji reklam i ogrodzeń według ustaleń ogólnych §18, §19 i §24.
- 5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
  - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 30%;
  - b) nakaz zachowania minimum 50% istniejących drzew;
  - c) zakaz stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni bitumicznych;
  - d) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, itp. - w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki można bilansować 50% takich powierzchni.
- 6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**: według ustaleń ogólnych §20 ust. 2 oraz §22, §23 i §26 - §29.
- 7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
  - a) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §63 pkt 4;
  - b) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia ogólne §21.
- 8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.
- 9) **Usuwanie odpadów**: według ustaleń ogólnych §25.
- 10) Stawka procentowa – 1%.

§ 74. Dla terenu oznaczonego symbolem I-H ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren lokalizacji urządzeń i obiektów zbiorowego zaopatrzenia w wodę – istniejące ujęcie wody – wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
- 2) Parametry obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**: **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia ogólne §21.
- 4) **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** według ustaleń ogólnych §65.
- 5) Stawka procentowa dla terenu – 1%.

§ 75. 1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji miasta poprzez ulice klasy zbiorczej i lokalnej oznaczone na rysunku symbolami KDZ i KDL.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg zbiorczych**:

- 1) teren oznaczony **KDZ** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Kościelna Droga:
  - a) droga klasy zbiorczej,
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających- 27 m; w granicach planu 17 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z drogą odbarczającą obsługującą ruch lokalny, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową (program dla całego pasa drogowego),
  - c) dla przekroju poprzecznego pasa drogowego ustala się obowiązek lokalizacji, po obydwu stronach jezdni głównej, jezdni odbarczających, przeznaczonych dla ruchu lokalnego i do bezpośredniej obsługi terenów przylegających do dróg; dokładne przekroje pasa drogowego, lokalizacja i parametry jezdni głównych i odbarczających, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i pasów zieleni w liniach rozgraniczających terenu **KDZ** zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych,
  - d) przy sporządzaniu projektu przebudowy drogi obowiązują ustalenia §26 pkt 6,
  - e) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi **KDZ**,
  - f) dostępność w granicach planu ograniczona wyłącznie do skrzyżowań z drogami **2KD-PJ, 3KD-PJ, 4KD-PJ, 5KD-PJ, KDL**,
  - g) obsługa komunikacyjna terenów wzdłuż drogi **KDZ** poprzez zjazdy na jezdnię odbarczającą,
  - h) w ramach pasa drogowego dopuszcza się realizację zatok autobusowych służących komunikacji miejskiej,
  - i) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - j) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi).

3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg lokalnych:**

- 1) teren oznaczony **KDL** - istniejąca droga do modernizacji - ul. Wiślana:
  - a) droga klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających- zmienna 15-16 m; według rysunku planu,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
  - d) przy sporządzaniu projektu przebudowy drogi obowiązują ustalenia §26 pkt 6,
  - e) dostępność nieograniczona.

4. Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** i dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych: §35 - §37.

§ 76. 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** oraz tereny ulic dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych **KD-PJ**.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg dojazdowych:**

- 1) teren oznaczony **1KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Fabryczna:
  - a) klasa – droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego – 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
  - e) dostępność nieograniczona;
  - f) dla działek położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - według ustaleń ogólnych §32;
- 2) teren oznaczony **2KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Fabryczna:
  - a) klasa – droga dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 9-14 m; według rysunku planu,

- c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
  - e) dostępność nieograniczona;
- 3) teren oznaczony **3KDD** – istniejąca droga do modernizacji – ul. Spokojna (w granicach planu znajduje się fragment terenu drogowego):
- a) klasa – droga dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m; w granicach planu 1-2 m; według rysunku planu,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - d) przy sporządzaniu projektu przebudowy drogi obowiązują ustalenia §26 pkt 6,
  - e) dostępność nieograniczona,
  - f) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 4) teren oznaczony **4KDD** – droga projektowana:
- a) klasa – droga dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15-16 m; według rysunku planu,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
  - e) dostępność nieograniczona;
  - f) dla działek położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - według ustaleń ogólnych §32;
- 5) teren oznaczony **5KDD** – droga projektowana:
- a) klasa – droga dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni,
  - e) dostępność nieograniczona.
3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych:**
- 1) teren oznaczony **1KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
  - b) dostępność jezdni nieograniczona,
  - c) brak wyodrębnionego chodnika,
  - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 2) teren oznaczony **2KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
  - b) dostępność jezdni nieograniczona,
  - c) brak wyodrębnionego chodnika,
  - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 3) teren oznaczony **3KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
  - b) dostępność jezdni nieograniczona,
  - c) brak wyodrębnionego chodnika,
  - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 4) teren oznaczony **4KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających : 8 m,
  - b) dostępność jezdni nieograniczona,
  - c) brak wyodrębnionego chodnika,
  - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- 5) teren oznaczony **5KD-PJ** – droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,

- b) dostępność jezdni nieograniczona,
- c) brak wyodrębnionego chodnika,
- d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
- e) dla działek położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - według ustaleń ogólnych §32.

4. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 5KDD i dla terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami od 1KD-PJ do 5KD-PJ obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych: §35 - §37.

§ 77. 1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.

2. Szczegółowe zasady wyznaczania dróg wewnętrznych określono w §47.

§ 78. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic **KDZ** i **KDL** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 80. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*PRZEWODNICZĄCY*  
*Rady Miejskiej w Łomiankach*

  
*Wojciech Berger*

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr VIII / 52 / 2011**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia 09 czerwca 2011 roku**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Łomiankach ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr X/55/2007 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 kwietnia 2007 r.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), dostosowany do ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień. W odniesieniu do części terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgody takiej nie uzyskała większość gruntów rolnych klasy III.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11 lutego do 11 marca 2011 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 3 marca 2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo rozwiązaniami. W terminie do dnia 25 marca 2011 r. na ręce Burmistrza Łomianek do wykładanego projektu planu wpłynęło 166 uwag od 62 podmiotów. W dniu 15 kwietnia 2011 r. Burmistrz Łomianek wydał zarządzenie nr RAG.0050.64.2011 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo. Rozpatrując uwagi Burmistrz Łomianek: 24 uwagi uwzględnił, 14 uwag zostało uwzględnionych częściowo, 10 uwag pozostało bez rozpatrzenia, głównie ze względu na to, że nie dotyczyły ustaleń planu, a pozostałych uwag nie uwzględnił.

Uwzględnienie części uwag spowodowało konieczność podzielenia obszaru objętego projektem planu na dwie części – część A i część B. Dla części B planuje się ponowne wystąpienie z wnioskiem o przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Łomiankach podejmuje również:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisami art. 17 pkt 14) ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje wykaz uwag dotyczących projektu planu, które zostały nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo przez Burmistrza Łomianek.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia



8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach



Wojciech Berger