

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr LII/387/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 27,24 ha, ograniczony: ul. Wędkarską, ul. Miłą, ul. Marii Konopnickiej, ul. Torfową, południową granicą działek o nr ewid. 244 i 230 z obrębu Dziekanów Leśny, ul. Lotników Alianckich oraz jej przedłużeniem do ul. Wędkarskiej.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) ciąg pieszo-jezdny – publicznie dostępny teren zapewniający dojazd i dojazd do zabudowy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 2) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25 - 45°, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 4) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz wskazanych planem budowli na powierzchni działki budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów, schodów i pochylni, podziemnych części obiektów budowlanych oraz docieplenia elewacji do 15 cm, jak również linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, ganków, tarasów, obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m². Wszystkie wymienione obiekty lub elementy

- budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą ponadto sieci i urządzeń infrastruktury (w tym stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) nowo wydzielana działka – działka wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;
 - 7) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, obrośnięte w całości krzewami lub drzewami;
 - 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 9) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej - pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 10) symbol – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym symbolu literowym;
 - 11) szerokość frontu nowo wydzielanej działki – szerokość boku nowo wydzielanej działki, przylegającego bezpośrednio do drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną działki, gdzie znajduje się główne wejście na nieruchomości;
 - 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - przeznaczenie terenu gdzie na jednej działce budowlanej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wolnostojącej zabudowy usługowej;
 - 13) uchwała – niniejszą uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 14) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło,
 - 15) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
 - 16) zabudowa usługowa – zabudowa gdzie świadczone są usługi lub prowadzona jest działalność rzemieślnicza;
 - 17) zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego – zabudowa usługowa będąca inwestycją celu publicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami).

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 5) obiekty i granice obszarów podlegających ochronie:
 - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - b) kapliczka objęta ochroną w planie wraz ze strefą ochrony;
- 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu - granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr w granicach planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) Up – teren zabudowy usługowej inwestycji celu publicznego;
- 5) ZL – teren lasu;
- 6) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej;
- 8) KDPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego i infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających, względem których linie zabudowy określono;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, jeśli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 4 m od dojazdów niewyznaczonych.

§ 7. Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) minimum 50 % powierzchni ogrodzenia, wliczając w to powierzchnię furtek i bram musi być ażurowa i przeziarna; ograniczenie nie dotyczy ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, w szczególności dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dojazdów niewyznaczonych, zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od osi pasa drogowego;

§ 8. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) zakaz sytuowania szyldów:
 - a) na ogrodzeniach,
 - b) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
 - c) na elewacji budynku powyżej stropu pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem budynku;
- 3) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości, a w przypadku zabudowy wielorodzinnej na jednym budynku, nie może przekroczyć:
 - a) 1 m² – dla terenów Up1 i Up2,
 - b) 0,5 m² – dla terenów MN1, MN2, MN3, MNU1, MNU2, MNU3, MW i Up3.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych dopuszczone barwy to: szarości (RAL70**), brązy (RAL80**), czernie (RAL90**); ograniczeń nie wprowadza się dla dachów płaskich, niewidocznych z terenów ogólnodostępnych oraz dla dachów wykonanych z dachówki ceramicznej;
- 2) dla elewacji budynków widocznych z terenów ogólnodostępnych dopuszczone barwy to: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018, RAL9022); ograniczeń nie wprowadza

się w przypadku zastosowania okładzin z niebarwionych materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, kamień, itp.).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie potwierdzone oceną oddziaływania na środowisko, przekracza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolami MW – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami Up – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 11. 1. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/16 w postaci strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefie, o której mowa w ust.1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie nadzoru archeologicznego.

3. Ustala się ochronę kapliczki oznaczonej na rysunku planu poprzez zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z kapliczką w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy remontu istniejącej infrastruktury podziemnej oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
 - 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
 - 3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDPJ.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) nakaz zharmonizowania kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;

- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice następujących form ochrony przyrody:

- 1) Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej);
- 4) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1-2 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:

- 1) na terenach MN1, MN2, MN3 - 2000 m²;
- 2) na terenach MNU1, MNU2, MNU3:
 - a) 4000 m² – dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową,
 - b) 2000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) na terenie MW – 1000 m²;
- 4) na terenie Up1 – 6 000 m²;
- 5) na terenie Up2 – 14 000 m²;
- 6) na terenie Up3 – 600 m².

2. Ustala się minimalny front nowo wydzielanej działki:

- 1) na terenach MN1, MN2, MN3 – 30 m;
- 2) na terenach MNU1, MNU2, MNU3 – 30 m;
- 3) na terenach MW – 20 m;
- 4) na terenie Up1 – 50 m;
- 5) na terenie Up2 – 70 m;
- 6) na terenie Up3 – 20 m.

3. Ustala się, kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 15. 1. Ustala się na rysunku planu granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV.

2. W granicach obszaru, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania.

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

- 1) drogi oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDPI, tworzą układ zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – 8 m;
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonoego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej edukacji - 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – dopuszcza się 2 miejsca,
 - c) w bilansie miejsc do parkowania należy uwzględnić, stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne,
 - d) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, w szczególności dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dojazdów niewyznaczonych, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

§ 17. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się w pierwszej kolejności tereny dróg i ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDPI.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Rozwój systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej, o średnicy minimalnej 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. Rozwój systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych poprzez budowę sieci zbiorczej, o średnicy minimalnej 63 mm dla przewodów tłocznych lub 200 mm dla przewodów grawitacyjnych, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

6. Rozwój systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) dla nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz dla nieutwardzonych części pozostałych nieruchomości i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha - odprowadzenie wód opadowych do ziemi w granicach własnej działki,
- 2) z dróg publicznych, z ciągów pieszo-jezdnych utwardzonych, z dojazdów niewyznaczonych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na nieruchomościach z zabudową usługową oraz z parkingów utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie ścieków do zbiorników

retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

7. Rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w szczególności:

- 1) sukcesywną rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia - kablowych, ewentualnie napowietrznych;
- 2) budowę lub modernizację stacji transformatorowych słupowych, ewentualnie wnetrzowych;
- 3) tam gdzie jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione zamianę sieci napowietrznych na kablowe, zwłaszcza podczas budowy lub przebudowy dróg polegającej między innymi na wymianie nawierzchni;
- 4) w przypadku zamiany sieci napowietrznych na kablowe, likwidacji lub zmianie ulegają pasy technologiczne w tym granice, o których mowa w §15 ust 1;
- 5) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takie jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW.

8. Rozwój systemu gazowego w celu zaopatrzenia obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci średniego i niskiego ciśnienia.

9. Ustala się indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło, w szczególności instalacje wykorzystujące: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa ekologiczne w tym mikroinstalacje OZE oraz małe instalacje OZE o mocy nie przekraczającej 100 kW.

10. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi; na każdej zabudowanej nieruchomości należy stworzyć warunki do selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz odbioru ich przez wyspecjalizowane służby.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Ustalenia § 7 (dla ogrodzeń) i § 8 (dla urządzeń reklamowych) obowiązują do czasu wejścia w życie Uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) lokale z usługami nieuciążliwymi realizowane w budynku mieszkalnym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m².

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu MNU1 – 0,44,
 - dla terenu MNU2 – 0,50,
 - dla terenu MNU3 – 0,34,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu MNU1 – 22%,
 - dla terenu MNU2 – 25%,
 - dla terenu MNU3 – 17%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów MNU1 i MNU2 – 60%,
 - dla terenu MNU3 – 0,70%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - c) lokale z usługami nieuciążliwymi realizowane w budynku mieszkalnym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej - 10 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,6 – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 0,5 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - 2000 m² dla zabudowy wielorodzinnej,
 - 500 m² dla zabudowy jednorodzinnej.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, w szczególności edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - b) lokale mieszkalne związane z zabudową usługową;
- 2) teren przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45° ,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 6000 m^2 .

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, w szczególności edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - b) lokale mieszkalne związane z zabudową usługową;
- 2) teren przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45° ,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – $14\ 000 \text{ m}^2$.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, w szczególności edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - b) lokale mieszkalne związane z zabudową usługową;
- 2) teren przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45° ,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 15 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 600 m^2 .

§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL przeznaczony na las.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej i infrastruktura techniczna;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7-22 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy dojazdowej i infrastruktura techniczna;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDD1 – 10 m,
 - b) KDD2 – 6 m,
 - c) KDD3 – 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) KDD4 – 8 m,
 - e) KDD5 – 8 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny i infrastruktura techniczna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6m.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 29. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łomiankach