

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VIII/53/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”, zmienionej Uchwałą Nr IX/89/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 8,57 ha, którego granica przebiega północno-zachodnią granicą działki nr ew. 78/1 obręb ew. 0006, przedłużeniem przez działkę nr ew. 29/1 obręb ew. 0006 do południowego wierzchołka działki nr ew. 514/6 obręb ew. Łomianki Dolne, następnie północno-wschodnią granicą działki nr ew. 78/1 obręb ew. 0006 i działki nr ew. 578 obręb ew. Łomianki Dolne, przedłużeniem do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 600 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 600 obręb ew. Łomianki Dolne, przedłużeniem do północnego wierzchołka działki nr ew. 171 obręb ew. 0006, wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 189 obręb ew. 0006, przedłużeniem do północno-zachodniej granicy działki nr ew. 78/1 obręb ew. 0006.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – wzory kolorów ustalonych w planie dla obiektów budowlanych.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych,

- objektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki, o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
 - 5) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach i na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
 - 7) powierzchnia utwardzona – powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
 - 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
 - 9) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), 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 poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
 - 10) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
 - 11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
 - 12) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 13) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
 - 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 15) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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) wymiary w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

- 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu - granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV.

3. Plan nie zawiera następujących ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 4 i 7, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 4) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) K – teren infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych - nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:
 - a) 9 m – dla masztów i słupów,
 - b) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - d) 2,5 m – dla wolnostojących urządzeń grupujących szyldy.

§ 8. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 75 %,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 9. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) wymagania dla szyldów:
 - a) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie:
 - na ogrodzeniach,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - na wolnostojących urządzeniach reklamowych grupujących szyldy,
 - b) łączna powierzchnia szyldów umieszczonych ~~na budynku~~ na jednej nieruchomości, nie może przekroczyć 0,5% powierzchni elewacji frontowej budynku

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),

- b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
 - 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
 - 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
 - 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
 - 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 17 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) 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 z uwzględnieniem ustaleń § 17 pkt 7 i 8;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) 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 **ZP** i **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) teren zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;
 - 2) drogi publiczne oznaczone symbolem **KDZ, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5**.
2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 1-2:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, placu, parkingu - ujednoczenie:
 - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barier ochronnych.

Rozdział 6

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, o głębokości zalewu do 4,0 m,
 - b) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu:
 - do 2 m,
 - do 4 m;
- 2) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny, będący dopływem Wisły (zwany potocznie Strugą Dziekanowską).
 2. Cały obszar planu znajduje się w:
 - 1) granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
 - 2) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
 - 4) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.
 3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.
 4. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
 - 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.
 5. Zasady ochrony i kształtowania rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:
 - 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności budowy dojazdów oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
 - 2) dopuszcza się przebudowę rowu, ze zmianą trasy przebiegu rowu, z uwzględnieniem następujących wymagań:
 - a) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem,
 - b) minimalne parametry rowu:
 - szerokość koryta rowu górną nie mniejsza niż 4,0 m,
 - szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m,
 - zagłębienie dna koryta nie mniejsza niż 1,0 m,
 - c) krawędź koryta rowu górną musi być usytuowana poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 14. 1. Ustala się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 400 kV, o przebiegu określonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 3) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 7 m od skrajnego przewodu fazowego linii 400 kV;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 15 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną szerokość frontu działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) 90° z tolerancją +/-5°,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45°-135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDZ (projektowany odcinek ulicy Kościelna Droga) jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności,
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu 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 (zakończonego “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;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dla lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,
- c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5** oraz teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **K**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.
 2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm.
 3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
 - 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.
 4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
 - 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.
 5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
 - 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wewnętrzne lub słupowe,
 - 4) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
 - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 6. Ustalenia dla systemu gazowego:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm.
 - b) dla wysokiego ciśnienia – 40.
 7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
 - 2) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,

- b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 24 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) przez teren przebiega rów melioracyjny, będący dopływem Wisły (zwany potocznie Strugą Dziekanowską) - zasady ochrony i kształtowania rowu według ustaleń ogólnych **§13 ust. 5.**

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - b) fragment terenu położony w strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°, dla naswietli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie ~~terenu~~ - teren zieleni urządzonej;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: placów zabaw dla dzieci, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury,
 - c) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - e) przez teren przebiega rów melioracyjny, będący dopływem Wisły (zwany potocznie Strugą Dziekanowską) - zasady ochrony i kształtowania rowu według ustaleń ogólnych §13 ust. 5,
 - f) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń małej retencji.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD1:

- 1) przeznaczenie - rodzinne ogrody działkowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, odnoszących się do rodzinnych ogrodów działkowych, służących zaspokajaniu potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i

- rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywania działalności gospodarczej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu ogólnego;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - b) terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD2:

- 1) przeznaczenie - rodzinne ogrody działkowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, odnoszących się do rodzinnych ogrodów działkowych, służących zaspokajaniu potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywania działalności gospodarczej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu ogólnego;
- 3) terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 4) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej – fragment ulicy **Kościelna Droga**, do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) szerokość – do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Jeziornej**, do przebudowy;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) szerokość – 10-11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) w pasie drogowym należy uwzględnić realizację mostu dla rowu melioracyjnego - Strugi Dziekanowskiej.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – przedłużenie ulicy **Spokojnej** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) szerokość – 7-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego);
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - projektowana droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) szerokość – 10-11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej do rozbudowy;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) szerokość – 12 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) w pasie drogowym należy uwzględnić realizację mostu lub przepustu dla rowu melioracyjnego - Strugi Dziekanowskiej.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) szerokość – 10 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

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

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami, dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) fragment terenu położony w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Rozdział 12

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

§ 31. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łomiankach

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia r.

Wzory kolorów ustalonych w planie dla obiektów budowlanych:

1) dla pokryć dachów stromych:

a) czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011)

RAL 3005 bordowy średni	
RAL 3007 ciemny wiśniowy	
RAL 3009 czerwony tlenkowy	
RAL 3011 czerwony burgundzki	

b) szarości (RAL 7016, 7040)

RAL 7016 szary antracytowy	
RAL 7040 popielaty pirytowy	

c) brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL8023)

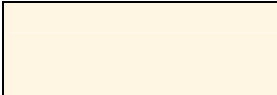
RAL 8004 brązowy miedziany	
RAL 8017 brązowy grizzly	
RAL 8019 brązowy szary	
RAL 8023 brązowy pomarańczowy	

d) czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007)


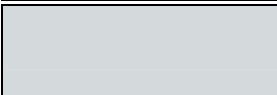



RAL 9005 czarny głęboki	
RAL 9006 srebrny aluminiowy	
RAL 9007 srebrny ciemny	

2) dla elewacji budynków:







a) żółcień RAL1013

RAL 1013 (brak nazwy polskiej)	
-----------------------------------	--

b) szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047),

RAL 7032 szary beżowy	
RAL 7035 szary jasny	
RAL 7038 szary agatowy	
RAL 7044 szary jedwabisty	
RAL 7047 szary mleczny	

c) biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),

RAL 9001 biały perłowy	
RAL 9002 biały karpacki	
RAL 9003 biały sygnałowy	
RAL 9010 biały alpejski	
RAL 9016 biały beskidzki	
RAL 9018 popielaty	

Przedstawione próby kolorów nie są wiernym odwzorowaniem barw wg systemu RAL, kolory są zbliżone. Występujące różnice związane są z ustawieniem monitora lub drukarki, na której załącznik nr 4 jest drukowany. W celu dokładnego sprecyzowania koloru niezbędne jest korzystanie z oryginalnego wzornika RAL.