

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Dziekanów Polski Południowy-Wschód”

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 2017 r. poz. 1073 t.j.), w związku z Uchwałą Nr XXVI/163/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania, 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 „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski, obejmujący obszar o powierzchni 28 ha, który ograniczają: północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki o nr ew. 769/7 (ulica Kolejowa), południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 768/8 i 765, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 769/7, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 896 (ulica Asnyka), północno-wschodnie granice działek o nr ew. 893/35, 895/21, 895/12, 894/3, 889/10, 888/16, 888/6, 887/15, 886/7, 885/6, 1983, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 881/9, północno-wschodnia granica działki o nr ew. 897, południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 818/4 i 818/3 (ulica Wędkarska), północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 818/1.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) aglomeracja - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) billboard – tablica reklamowa o następujących standardowych gabarytach:
 - a) powierzchnia 9 m², format 3,54 x 2,47 metra – zwany dalej „billboardem 9 m²”,
 - b) powierzchnia 12 m², format 5,04 x 2,38 metra lub 4 x 3 metra – zwany dalej „billboardem 12 m²”,
 - c) powierzchnia 18 m², format 6 x 3 metry – zwany dalej „billboardem 18 m²”,

- 3) dach płaski – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12° , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 1) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale $25^\circ - 45^\circ$, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu wydzielony geodezyjnie, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 3) GZWP - skrót określenia Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 4) istniejąca zabudowa – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 5) 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 nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania lub postoju wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2 , 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;
- 6) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 7) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 8) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 9) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 10) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 11) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 12) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

- 13) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 14) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 16) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 17) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. 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;
- 18) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 19) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację wyłącznie zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;
- 20) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane;
- 21) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 22) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,

- n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 23) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
 - 24) produkcja nieuciążliwa – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
 - 25) totem - wolnostojące urządzenie reklamowe nie będące szyldem ani urządzeniem grupującym szyldy, którego wysokość jest przynajmniej trzy krotnie większa niż szerokość i przekracza 5 m;
 - 26) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
 - 27) zabudowa produkcyjna, magazynów i składów – budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą lub służący magazynowaniu lub składowaniu, będących w rozumieniu PKOB budynkami przemysłowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
 - 28) zabudowa usługowa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi (z wyłączeniem budynków administracji publicznej), budynkami handlowo-usługowymi (z wyłączeniem stacji paliw) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z przepisów szczegółowych dla terenów wynika inaczej.

§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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) U – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
- 3) SK – teren zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
- 4) KDS – tereny drogi publicznej klasy ekspresowej,
- 5) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń **§ 10**.
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy zbiorczej i publicznej drogi klasy ekspresowej,
 - c) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 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 - 70%, przy czym dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami **KDL3, KDL4, KDL5, KDL6** dopuszcza się 40%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. 1. Zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na:

- 1) terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6**;
- 2) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4**;
- 3) na terenie zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych oznaczonego symbolem **SK**.

2. Warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5**:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
 - a) na niezabudowanych działkach,
 - b) na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) postać i gabaryty urządzeń reklamowych:
 - a) billboard 9 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - b) billboard 12 m² – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
 - c) billboard 18 m² – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
 - d) totemy o wysokości do 24 m.

3. Warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - a) na ogrodzeniu,
 - b) na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, dopuszcza się dla każdego podmiotu gospodarczego:
 - a) umieszczenie jednego szyldu na budynku,
 - b) umieszczenie jednego szyldu na ogrodzeniu,
 - c) umieszczenie szyldu w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie:
 - jednego urządzenia dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, SK**,
 - dwóch urządzeń dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5**;
- 3) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,

- 4) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru.

4. Postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - a) tablicy,
 - b) liter przestrzennych lub kasetonu;
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy.

5. Gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 2) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - b) szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - c) grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy;
- 3) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość włącznie z podporami:
 - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, SK** - nie więcej niż 2,5 m,
 - dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5** - nie więcej niż 12 m,
 - b) szerokość:
 - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, SK** - nie więcej niż 1,2 m,
 - dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5** - nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, 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 niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachów stromych w ramach:
 - a) jednej działki budowlanej;
 - b) zespołu budynków przylegających do siebie ścianami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie GZWP nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 17 ust. 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:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 17 ust. 6 i 7;
- 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 uwzględniając, że tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) **MN1, MN2, MN3, MN4** – odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **SK** – odpowiadają terenom związanym ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6**.

2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

Rozdział 6

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Głównego Zbiornik Wód Podziemnych nr 222.

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75°-105° dla działek przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDS2**.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDS1** i **KDS2** są przeznaczone pod budowę publicznej drogi klasy ekspresowej o ograniczonej dostępności oraz węzła „Sadowa”, który umożliwia dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 2) tereny oznaczone symbolem **KDZ1, KDZ2** są projektowanymi drogami zbiorczymi o ograniczonej dostępności, które razem z węzłem, o którym mowa w pkt 1 zapewniają dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDL1** jest publiczną drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej, która zapewnia

- obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami **U3, U4, U5**, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej;
- 4) tereny oznaczone symbolami **KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6** są drogami publicznymi klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru planu;
 - 5) tereny oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6** – są publicznymi drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenów wyznaczonych na obszarze planu;
 - 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
 - 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca,
 - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
 - dla zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – 1,2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, SK** należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy;
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 9

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

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

- 1) przewiduje się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;

- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w przypadku wybudowania sieci gminnej, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

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

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki;
 - b) wody opadowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
 - a) dla zaopatrzenia nieruchomości terenów oznaczonych symbolami, **MN2, MN3, MN4, U4, U5** - nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
 - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się zarówno linie kablowe jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

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

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W odniesieniu do rozwoju systemu telekomunikacyjnego nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25 ° do 40°,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 24 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
 - e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 24 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - a) Sekcja P – edukacja,
 - b) Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,

- w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
 - Sekcja P – edukacja,
 - Sekcja Q - usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie terenu istniejąca zabudowa sakralna i obsługi kultu religijnego,
 - b) uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu:
 - Sekcji P (PKWiU2015) - edukacji,
 - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - Sekcja S PKWiU2015) - usługi świadczone przez organizacje członkowskiej.
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynku kościoła i dzwonnicy – 25,0 m,
 - dla pozostałych budynków - 9,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych,
 - dla budynku kościoła – dowolna,
 - dla pozostałych budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej – (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej, teren pod kładkę dla pieszych i rowerzystów,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga o publiczna klasy lokalnej do obsługi ruchu lokalnego terenów przylegających do terenu węzła „Sadowa” i pasa drogowego drogi ekspresowej,

- b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Wędkarska** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Miła** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL5:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Miła** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDL6:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Miła** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej do obsługi ruchu lokalnego terenów przylegających do terenu węzła „Sadowa” i pasa drogowego drogi ekspresowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowany na terenie i w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowy drogi ekspresowej z węzłem „Sadowa”;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ulica **Szymczaka**;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Asnyka**, (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 11

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

§ 44. 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 12

Ustalenia końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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