

-Projekt uchwały –
UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Chopina jednostka A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XL/472/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chopina jednostka A”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chopina jednostka A”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 19,39 ha, położony częściowo w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205_4.0005 oraz częściowo w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębach ewidencyjnych 143205_5.0007 i 143205_5.0010, którego granica przebiega następująco: północną granicą działki o nr ew. 58, obręb 143205_5.0010, przedłużeniem wschodniej granicy działki o nr ew. 76/3, obręb 143205_5.0010, przez działkę o nr ew. 58, obręb 143205_5.0010, wschodnimi granicami działek o nr ew. 76/3, 76/4, 76/10, 77/2, obręb 143205_5.0010, wschodnimi granicami działek o nr ew. 107/4, 107/6, obręb 143205_4.0005, przedłużeniem wschodniej granicy działki o nr ew. 107/6, obręb 143205_4.0005, do przecięcia z osią działki o nr ew. 117/1, obręb 143205_4.0005, osią działki o nr ew. 117/1, obręb 143205_4.0005, do przecięcia z osią działki o nr ew. 14, obręb 143205_4.0005, przedłużeniem osi działki o nr ew. 14, obręb 143205_4.0005, przez działkę 117/1, obręb 143205_4.0005, osią działki o nr ew. 14, obręb 143205_4.0005, następnie osią działki o nr ew. 112/3, obręb 143205_5.0007.

§ 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) dach płaski - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączenia 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;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
 - 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
 - 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych 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 wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 6) obszar ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy – część terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gdzie plan przewiduje lokalizację budynków;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: urządzeń budowlanych, w tym parkingów, miejsc do parkowania, terenów z ustanowioną służebnością przejścia lub przejazdu jak również ogrodów na tarasach lub na dachach w przypadku gdy warstwa substratu glebowego jest mniejsza niż 50 cm;
 - 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;
 - 10) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
 - 11) 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;
 - 12) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
 - 13) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
 - 14) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do budowli jest to wysokość mierzona od poziomu

- naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonej punktu obiektu;
- 15) zabudowa istniejąca – 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;

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną - strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa 150 m od granic cmentarza.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej z wodami powierzchniowymi;
- 3) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) KP – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linii zabudowy sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość budowli:
 - a) 3 m – dla wiat,
 - b) 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 poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się:
 - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
 - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się:
 - a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
 - b) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
 - c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;
- 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 w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu łupkiem, dachówką ceramiczną, blachą miedzianą lub niemalowaną blachą ocynkowaną;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z materiałów, o których mowa w pkt 2 – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;

- 6) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) 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 § 16 ust. 6 i 7;
- 2) 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:
 - a) z zastrzeżeniem lit. c nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, zwłaszcza parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - c) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w lit. b dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 16 pkt 4;
- 3) ze względu na położenie całego 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;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) ZP – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5;
- 2) publiczne ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami KP1, KP2.

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

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu – 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;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

Rozdział 6

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 2) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 3) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

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

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

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

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 1. Ustala się granicę strefy 150 m od granicy cmentarza.

2. W strefie 150 m od granicy cmentarza z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania zabudowań mieszkalnych, studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z uwagi na bezpieczeństwo sanitarne.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:

- a) działek pod drogi,
- b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ1, KDZ2 i KDZ3** – istniejące ulice: Kościelna Droga, Armii Poznań i Rolnicza; są drogami klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest umożliwienie sprawnego dojazdu z obszaru objętego planem do wiejskiej i miejskiej części gminy oraz do dróg z dostępem do ponadlokalnego układu dróg;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** – istniejąca ulica Chopina, jest drogą klasy lokalnej, która zbiera ruch z dróg dojazdowych i wewnętrznych i umożliwia sprawną dojazd do dróg wyższego rzędu;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5** są drogami klasy dojazdowej, zapewniającymi bezpośrednią obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczne ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami **KP1, KP2**, które umożliwiają dojście i dojazd rowerem do terenu zieleni parkowej – parku osiedlowego,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KDW1, KDW2, KDW3**, które umożliwiają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości i zapewniają dostęp do dróg publicznych;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek i o długości nie przekraczającej 100 m (włącznie z placem manewrowym do zawracania) – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego do zawracania;
- 6) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN10**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,

- c) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a i b powyżej, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- e) 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 10

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

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5**, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP1, KP2**;
- 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) obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji,
- 2) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 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) z zastrzeżeniem pkt 2, wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji,
- 2) z zachowaniem przepisów odrębnych, wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych dopuszcza się zagospodarować na terenie ZP;
- 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi lub wód należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;

2) 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 11

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną bliźniacza lub szeregowa,
 - b) uzupełniające – na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub szeregowa;
 - b) uzupełniające – na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19. 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 z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy bliźniaczej,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepis §12 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 20. 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 z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 8 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy; dla budynków zlokalizowanych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dopuszcza się dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie 150 m od granicy cmentarza, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:

- 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 z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy bliźniaczej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

- 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 z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy bliźniaczej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

- b) uzupełniające - na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy szeregowej;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
 - b) uzupełniające - na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy szeregowej;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;

- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, przy zagospodarowaniu nieruchomości obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) uzupełniające - na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy szeregowej;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN10:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) uzupełniające - na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m, z dachem płaskim – 7,5 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dowolna, z zastrzeżeniem, że zabrania się różnicowania formy dachu w ramach zespołów zabudowy szeregowej;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – zgodnie z pkt 3 lit a;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej parkowej z wodami powierzchniowymi – park osiedlowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) teren wymagający przekształceń w zakresie: przywrócenia prawidłowych stosunków wodnych, przywrócenia powierzchni lustra wody zbiornika wodnego w istniejącym zagłębieniu bezodpływowym, odtworzenia zbiorowisk higrofilnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zasady i cele przekształceń, o których mowa w pkt 3:
 - zakazuje się zmiany ukształtowania terenu prowadzącej do ograniczenia powierzchni lustra wody istniejącego zbiornika wodnego lub spływania zbiornika,
 - powierzchnia zbiornika wodnego wraz z roślinnością przywodną powinna stanowić nie mniej niż 15% ogólnej powierzchni terenu; dopuszcza się zwiększenie głębokości zbiornika do 4 m,
 - z zastrzeżeniem tiret czwarte i piąte nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień,
 - nakazuje się odtworzenie zbiorowisk higrofilnych (związanych z wodą i terenami o wysokim poziomie wód gruntowych),
 - dopuszcza się usunięcie zadrzewień gatunków niezgodnych z siedliskiem łęgu topolowo-wierzbowego, w szczególności klonów jesionolistnych,
 - b) teren położony w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Kościelna Droga**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

- b) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §12 ust. 3,
- c) terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Armii Poznań**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ3**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Rolnicza**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Chopina**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP1:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 4 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP2**:

- 4) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 5) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 4 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - projektowana droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - projektowana droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 12

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

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

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 43. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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