

BURMISTRZ ŁOMIANEK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIEKANÓW POLSKI PÓŁNOCNY-WSCHÓD**

TEKST PLANU

PROJEKT

WARSZAWA, LISTOPAD 2015

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIEKANÓW POLSKI PÓŁNOCNY-WSCHÓD	
sporządzający:	BURMISTRZ ŁOMIANEK
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Gen. Ludwika Kickiego 26B/10 04-390 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Monika Szczypiorska mgr inż. Izabela Szymańska mgr Marlena Szklarz
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. Małgorzata Kopka mgr inż. Izabela Bielowska
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Januszko
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Dziekanów Polski Północny-Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku poz. 199, ze zmianami¹), w związku z Uchwałą Nr XXVI/164/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dziekanów Polski Północny-Wschód oraz stwierdzając, że plan 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.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dziekanów Polski Północny-Wschód, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) tekstu planu – treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej – zwanej dalej rysunkiem planu, sporządzonej w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Obszar objęty planem położony jest w obrębie ewidencyjnym Dziekanów Polski, a jego granice przebiegają: północno-wschodnią i północno-zachodnią granicą działki nr 727/1 (ulica Wędkarska), północno-wschodnią granicą działki 769/7 (ul. Kolejowa), południowo-wschodnią granicą działki 765 (ulica Krasnoludków), południowo-zachodnią granicą działki 681 (ulica Rolnicza).

2. Granica obszaru objętego planem oznaczona jest na rysunku planu.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901, z 2012 r. poz. 951, poz.1445, z 2013 r. poz. 21 i poz.405, poz 1238, 379, poz 1446, z 2014 r. poz. 768, poz. 379 i poz. 1133, z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777

§3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie lokalizacji budynków, ustalone w definicji zasady sytuowania zabudowy nie dotyczą parteru budynku, o ile budynek ma co najmniej dwie kondygnacje, a także balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
 - 5) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
 - 6) usługach uzupełniających funkcję mieszkaniową – należy przez to rozumieć w szczególności: administrację, biura, handel i gastronomię, opiekę zdrowotną, oświatę, kulturę, drobne rzemiosło (w tym fryzjerstwo, usługi kosmetyczne), punkty napraw sprzętu AGD, urzędnia sportu i rekreacji i wypoczynku, z wykluczeniem: magazynów, hurtowni, baz transportowych i sprzętowych, zakładów produkcyjnych.
2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowo-liczbowych;
- 7) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 8) projektowane szpalery drzew;
- 9) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają objekty i granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) linia elektroenergetyczna 15 kV.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6;

- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1, KDL2;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11.

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona poszczególnych terenów przed ponadnormatywnym hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: przeznaczenie terenów w planie należy rozumieć odpowiednio:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8 – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6 – jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) nakaz realizacji szpalerów drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan uwzględnia ochronę następujących zabytków archeologicznych:
 - a) stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 54-65/33 zlokalizowane na terenie MNU1,
 - b) stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 54-65/46 zlokalizowane na terenach MN1, MNU1, KDZ1, KDD2,
 - c) stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 54-65/48 zlokalizowane na terenach MN2, MNU2, KDD3;
- 2) w granicach stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt. 1, realizacja wszelkich przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem §13;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się wyłącznie ich przebudowę i nadbudowę;
- 4) odległość budynków od granicy terenów dróg wewnętrznych, nie mniej niż 4,0 m.

§11. Wskazuje się granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony przyrody, następujące obszary podlegające ochronie:
 - a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej;
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uwzględniono w rysunku planu, a sposób zagospodarowania terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu według rozporządzeń wojewody w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§12. Ustala się zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalna szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15kV i przełożenia ich w drogi oznaczone symbolami KDS, KDL1, KDD2, KDD5, KDD6 w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zakaz lokalizacji nowej zabudowy i nadbudowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) granice pasa technologicznego zgodnie z rysunkiem planu.

§14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne:
 - a) droga publiczna klasy ekspresowej, oznaczona symbolem KDS w ciągu drogi krajowej nr 7,
 - b) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3,
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolami KDL1, KDL2,
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych z zachowaniem następujących warunków:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8 szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6 szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem U szerokość nie mniejsza niż 10,0 m,
 - d) drogi wewnętrzne bez przelotu, o długości powyżej 50 m, należy zakończyć placem do zawracania o parametrach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) realizacja potrzeb parkingowych w granicach działki własnej inwestycji z zachowaniem następujących wskaźników:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- b) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,
- c) dla hal magazynowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- d) dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- e) dla stacji paliw – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor,
- f) dla handlu detalicznego, pracowni artystycznych, biur, rzemiosła drobnego – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- g) dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- h) dla szkół – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 pomieszczenie do nauczania,
- i) dla przedszkoli – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 oddział,
- j) dla ośrodków zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- k) dla pozostałych budynków usługowych minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- l) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, a pod budowę nowych urządzeń przeznacza się:
 - a) tereny w liniach rozgraniczających projektowanych dróg publicznych,
 - b) tereny istniejących dróg publicznych oraz tereny działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy,
 - c) drogi wewnętrzne oraz pas terenu do nich przyległy o szerokości 5,0 m;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z wodociągu gminnego za pośrednictwem:
 - istniejącej sieci rozdzielczej,
 - rozbudowywanej (projektowanej) sieci rozdzielczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing 90$ mm,
 - b) z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - c) z hydrantów przeciwpożarowych do celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) do sieci kanalizacji gminnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing 160$ mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,
 - b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych;
- 4) odprowadzanie ścieków deszczowych, wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing 300$ mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,

- b) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takie jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, w szczególności instalacji wykorzystujących: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa ekologiczne w tym mikroinstalacje OZE oraz małe instalacje OZE o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 9) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDS.

§17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11.

§18. Ustala się kolorystykę elewacji obiektów budowlanych oraz kolorystykę pokrycia dachów:

- 1) dla elewacji budynków widocznych z terenów ogólnodostępnych: żółcień (RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018, RAL9022); ograniczeń nie wprowadza się w przypadku zastosowania okładzin z niebarwnych materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, kamień, itp.); ograniczenie nie dotyczy obiektów handlowych na terenach U;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem U dopuszcza się na elewacjach budynków kolory zawarte w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie zajmie więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
- 3) dla pokryć dachów stromych: szarości (RAL70**), brązy (RAL80**), czernie (RAL90**); ograniczeń nie wprowadza się dla dachów niewidocznych z terenów ogólnodostępnych oraz dla dachów wykonanych z dachówki ceramicznej.

§19. Ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów;
- 2) szyldy wyłącznie w postaci tablic reklamowych;

- 3) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie jednego szyldu na każdą działalność prowadzoną na nieruchomości, na której szyld się znajduje;
- 4) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na frontowej elewacji parteru,
- 5) łączna powierzchnia szyldu (zestawu szyldów) nie może przekraczać :
 - a) dla terenu U: 2,5m²,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,3 m²;
- 6) szyld (zestaw szyldów) nie może wystawać poza elewację budynku;
- 7) w terenie oznaczonym symbolem U dopuszcza się lokalizowanie totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 20 m.

§20. Ustala się warunki lokalizacji i formy ogrodzeń:

- 1) lokalizacja ogrodzeń od strony ulicy publicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej);
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 1,5 m,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej – 2 m;
- 3) od strony dróg publicznych dojazdowych i lokalnych przynajmniej 75% powierzchni ogrodzenia powinno być ażurowe i przeierne, ograniczenie nie dotyczy żywopłotów;
- 4) od strony dróg zbiorczych przynajmniej 50% powierzchni ogrodzenia powinno być ażurowe i przeierne, ograniczenie nie dotyczy żywopłotów;
- 5) od strony drogi ekspresowej przynajmniej 40% powierzchni ogrodzenia powinno być ażurowe i przeierne, ograniczenie nie dotyczy żywopłotów i terenów objętych ochroną akustyczną w przypadku braku ekranów dźwiękochłonnych;
- 6) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§21. Ustala się stawkę służącą obliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11.

Rozdział 2

Ustalania szczegółowe

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy wolnostojącej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej 0,3 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej 0,4 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1200 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 25 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 17 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wolnostojącej: 1200 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 1000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa uzupełniająca funkcję mieszkaniową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 0,3 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 0,4 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej 0,4 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - dla budynków usługowych: 9,0 m,

- e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1200 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 25 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 17 m,
 - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 20 m;
- 4) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1200 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 1000 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej: 1000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU5, MNU6** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa uzupełniająca funkcję mieszkaniową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 0,5 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 0,5 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej 1,0 dla działki budowlanej;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 500 m²;
- dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 500 m²,
- dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 800 m²,
- b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 15 m,
 - dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej: 800 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§25. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa: logistyki i transportu, obsługi transportu samochodowego (w tym stacje paliw i myjnie), hurtownie, magazyny i składy wraz biurami i zapleczem hotelowym i gastronomicznym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 4000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy ekspresowej
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ1, KDZ2, KDZ3** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenu KDZ1 chodnik minimum jednostronnie,
 - d) na terenie KDZ1 realizacja szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1, KDL2** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2% powierzchni działki budowlanej,
 - c) chodnik minimum jednostronnie,
 - d) realizacja szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu.

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodnik minimum jednostronnie.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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