

BURMISTRZ ŁOMIANEK

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

TEKST PLANU

PROJEKT

WARSZAWA, LISTOPAD 2015

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIEKANÓW POLSKI POŁUDNIOWY-WSCHÓD	
sporządzający:	BURMISTRZ ŁOMIANEK
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Monika Szczypińska 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 Południowy-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/163/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dziekanów Polski Południowy-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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dziekanów Polski Południowy-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 południowo-wschodnią granicą działki nr 818/1, południowo-wschodnimi granicami działek 818/3 i 818/4 (ulica Wędkarska), północno-wschodnią granicą działki 897, południowo-wschodnią granicą działki 881/3, północno-wschodnimi granicami działek 1983, 885/6, 886/7, 887/15, 888/6, 88/16, 889/10, 894/3, 895/12, 895/21, 893/35, południowo-wschodnią granicą

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

działki 896 (ulica Asnyka), południowo-wschodnią granicą działki 769/7, południowo-zachodnią granicą działek 765 i 768/8, północą-zachodnią i południowo-zachodnią granicą działki 767/7 (ulica Kolejowa).

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

§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 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;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) 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;
 - 14) 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 sakralnych – należy przez to rozumieć zespół obiektów pełniących pierwotnie funkcję religijną, zorganizowanych wokół świątyni; w jego skład mogą wchodzić dodatkowo: dzwonnica, plebania, przedszkole, kaplica, figury, krzyże;
 - 7) 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, urzędnictwa sportu i rekreacji i wypoczynku.
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) projektowane szpalery drzew;
 - 8) 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;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3;
- 4) teren zabudowy usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
- 5) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6.

§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 – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony symbolem UK – jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) tereny oznaczone symbolem MNU1, MNU2, MNU3 – 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. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 §12;
- 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.

§10. 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.

§11. Ustala się zasady i warunki 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.

§12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu: granice pasa technologicznego zgodnie z rysunkiem planu.

§13. 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) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych z zachowaniem następujących warunków:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, MN4 szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem MNU1, MNU2, MNU3 szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,
 - c) w terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3 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 dla samochodów osobowych 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.

§14. 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) odprowadzanie 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;
- d) 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;
- 7) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 8) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, UK.

§17. 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.

§18. 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) powierzchnia pojedynczego szyldu (zestawu szyldów) nie może przekraczać :
 - a) dla terenu U1, U2, U3: 2,5m²,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,3 m²;
- 6) szyld (zestaw szyldów) nie może wystawać poza elewację budynku;
- 7) w terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3 dopuszcza się lokalizowanie totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 20 m.

§19. 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 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;
- 5) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 2,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§20. 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, MNU1, MNU2, MNU3, U1, U2, U3, UK;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie wolnostojącej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - w zabudowie bliźniaczej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej: 0,3 dla działki budowlanej,
 - w zabudowie 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°, z zastrzeżeniem tiret 2,
 - na terenie MN1 dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla budynków 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 1200 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejsza niż 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejsza niż 25 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejsza niż 17 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1200 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 1000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU1** 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°,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie i strome o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejsza niż 1200 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejsza niż 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej: nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejsza niż 25 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejsza niż 17 m,
 - dla zabudowy usługowej: nie mniejsza niż 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia 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.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU2, MNU3** 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: 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 dachy 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 mniejsza 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 nie mniejsza niż 500 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 400 m²,
- c) dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 800 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa: logistyki i transportu, obsługi transportu samochodowego, w tym stacje paliw i myjnie, hurtownie, magazyny i składy wraz z biurami i zapleczem hotelowym i gastronomicznym;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy bez możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- 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 15° do 25°;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usług sakralnych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 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 **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenu KDL1 chodnik minimum jednostronnie,
 - d) na terenie KDL1 realizacja szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu; należy dostosować wysokość do pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15kV.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6** 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 3 **Ustalenia końcowe**

§29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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