



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia piątek, 10 kwietnia 2020 r.

Poz. 4541

UCHWAŁA NR XXII/190/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy, zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/455/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r. Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2, jest zgodny z ustaleniami 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 obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 22,61 ha położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205_5.003 (Dziekanów Nowy), którego granica przebiega północno-wschodnią i północną granicą działki o numerze 59/6 do punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 36, następnie przez działkę o numerze 59/6 od punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 36 do punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 107/2, następnie zachodnią granicą działki o numerze 107/2, następnie przez działkę o numerze 144 od punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 107/2 do punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 193/10, następnie południowo-zachodnią granicą działki o numerze 144, następnie zachodnimi granicami działek o numerach 144, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 59/6.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej – 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. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połąci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połąci dachowych, takich jak naświetla, świetliki i lukarny, dopuszcza się inne spadki;
- 3) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połąci dachowych, takich jak naświetla, świetliki i lukarny, dopuszcza się inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
- 5) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 6) istniejąca zabudowa – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 7) 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 nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, 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;
- 8) ogrodzenie elektryczne – ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne lub tereny zieleni przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przesła a poziomem terenu;
- 10) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnąciami;
- 11) ogrodzenie trwale związanym z gruntem – ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;

- 13) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością na gruncie rodzimym lub powierzchnia urządzona i użytkowana w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności urządzeń budowlanych, w tym stałych parkingów, miejsc do parkowania dla samochodów, 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;
- 15) powierzchnia utwardzona – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia lub użytkowania, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 16) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 17) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 18) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują przepisy planu;
- 19) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 20) 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;
- 21) teren - jeśli z brzmienia przepisu nie wynika inaczej jest to fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 23) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów .

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) ZN – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 4) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację 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 oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 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 linie zabudowy sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i ciągów publicznych,
 - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - d) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 3, 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 prawidłowo względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;

- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3 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;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przesł oraz powierzchni furtek i bram) - 70%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej, gontu, słomy, trzciny – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7, zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 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 ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - b) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb 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;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń §16 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) w celu ochrony walorów krajobrazowych WOChK, zachowania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzenia działek lub nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) MN – należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) ZN – należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDD;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ3.

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

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu – ujednolicenie:
 - 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 obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

Rozdział 6.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 4) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej;
- 5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem WP i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, o której mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo wodne.

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

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

4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. d:

- 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Ustala się 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 lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDZ (ulica Rolnicza) jest drogą klasy zbiorczej ogólnodostępnej, umożliwiającą dojazd z obszaru planu do miasta Łomianki oraz do sąsiedniej gminy Czosnów;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem KDD jest drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ 3;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości muszą być zapewnione w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,
 - dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,
 - c) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a i b, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

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

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

- 1) przewiduje się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD,
 - b) tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczonych symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku:

- a) infrastruktury istniejącej,
 - b) urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,
 - c) innej infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa lub mieszkańców wsi;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie infrastruktury, której realizacja wymaga trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na gruntach stanowiących użytki klas I-III w granicach terenu oznaczonego symbolem RM.

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) ścieki komunalne, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

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

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

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

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej dystrybucyjnej ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne źródła energii lub z instalacji OZE;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje 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. Ustalenia dla 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 (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 10.**Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla nowej zabudowy usługowej realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego – dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych, w pasie 50 m od drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - 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 – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,

- b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca zabudowa usługowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
- 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 – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN3:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
- 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 – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
- e) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:**1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa,****2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:****a) maksymalna wysokość budynków:**

- dla budynków mieszkalnych – 9 m,
- dla budynków inwentarskich – 10 m,
- dla pozostałych budynków – 6 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – do 250m²,**c) maksymalna obsada na jednej działce budowlanej – do 15DJP,****d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,****e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,****f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,****g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;****3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN:**1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;****2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;****3) wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy budynkami,
- b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,

- c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
- d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
- e) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – wał przeciwpowodziowy wraz z drogą eksploatacyjną prowadzoną po stronie odpowietrznej wału,
 - b) uzupełniające – ścieżki piesze, ścieżki rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica Rolnicza,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica projektowana,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m, w rejonie placu do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ2:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ3:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

Rozdział 11.**Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

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

Rozdział 12.**Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

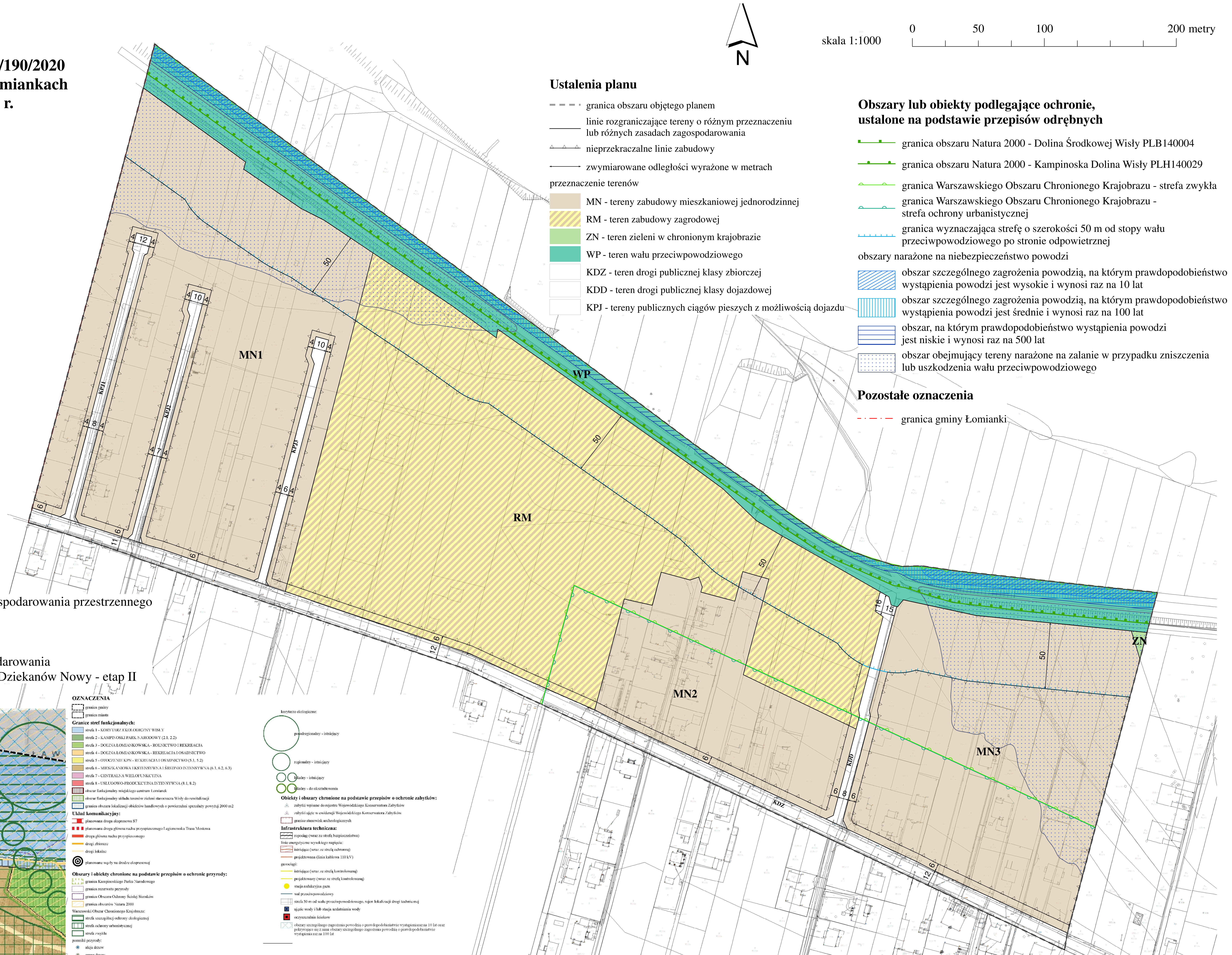
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Adam Salwowski

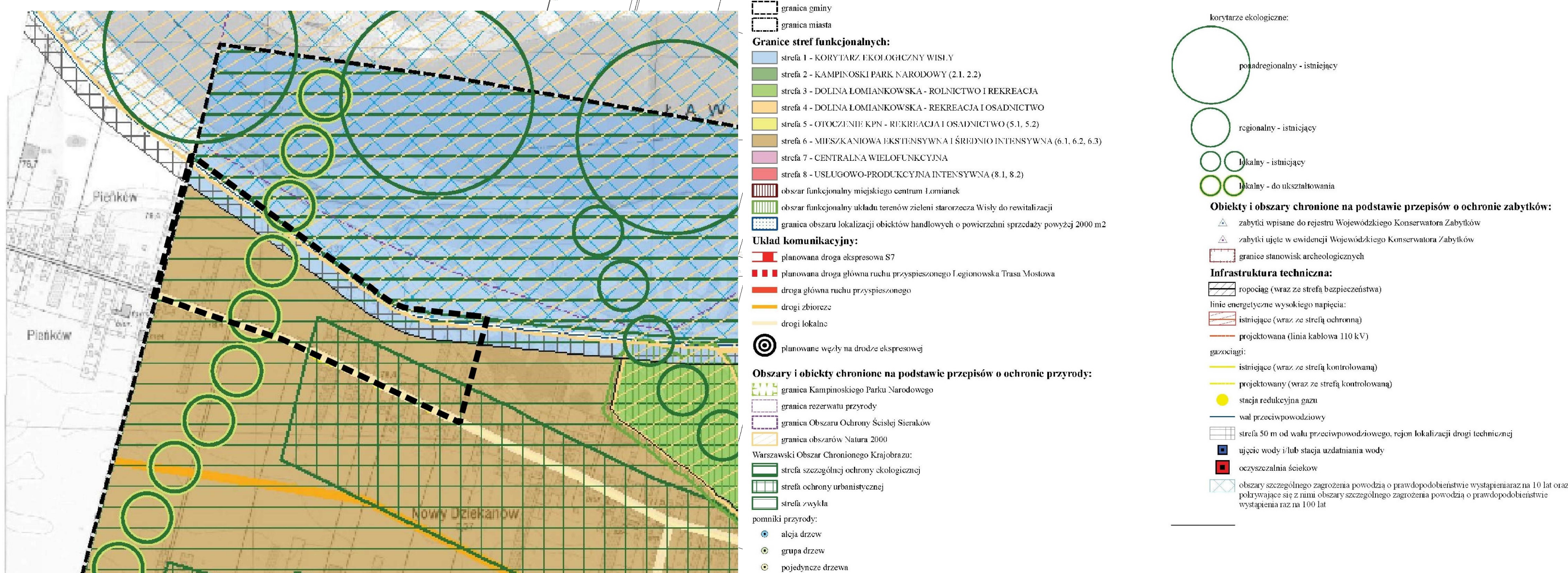


**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII/190/2020
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 27 lutego 2020 r.**



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Łomianki
Uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach
nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r.
z oznaczeniem granic miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy - etap II

Skala 1:10000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/190/2020

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XXII/190/2020		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	24.10.2017	*	1. Należy określić minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową. 2. W przeznaczeniu terenu należy uwzględnić zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. 3. W przeznaczeniu uzupełniającym należy uwzględnić istniejącą zabudowę mieszkaniową i planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.	dz. nr ew. 80, obręb 5.0003	RM		X		X	
							X		X	
							X		X	
2.	27.10.2017	*	1. Należy określić minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową. 2. W przeznaczeniu terenu należy uwzględnić zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. 3. Należy ponownie wykonać analizę klasyfikacji gruntów - aktualna klasyfikacja nie odzwierciedla rzeczywistej klasy ziemi.	dz. nr ew. 63/7, 64/7, obręb 5.0003	MN1, WP, KPJ2		X		X	
							X		X	
							X		X	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
3.	08.11.2017	*	Odrolnienie działki.	dz. nr ew. 76/2 obręb 5.0003	RM		X		X	
4.	13.11.2017	*	Odrolnienie działki.	dz. nr ew. 88/1, 88/4 obręb 5.0003	MN2, RM, WP, KDD		X		X	

5.	14.11.2017	*	1. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych. Aktualny zapis nie uwzględnia istniejącej zabudowy mieszkalnej, która jest wyższa niż 9 m (na działce nr 89/6 budynek mieszkalny ma ok. 10,7 m wysokości od poziomu terenu do kalenicy).	dz. nr ew. 89/6, obręb 5.0003	MN3		X		X	
			2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy. Aktualna linia zabudowy nie uwzględnia budynku mieszkalnego na działce nr ew. 89/6, który powstał zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, w której nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zostały na 8 m od ul. Rolniczej i 4 m od drogi gruntowej stanowiącej przedłużenie ul. Królowej Marysieńki				X		X	
6.	14.11.2017	*	Odrolnienie działki.	dz. nr ew. 77/2, 81, 178 obręb 5.0003	RM, KDZ		X		X	Brak działki o numerze 178
7.	15.11.2017	*	Odrolnienie działki w całości i przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną.	dz. nr ew. 79, obręb 5.0003	RM, KDZ		X		X	
8.	15.11.2017	*	1. Wprowadzenie dla zachodniej części działki przyległej do ul. Rolniczej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Dla działki zostało wydane pozwolenie na budowę pawilonu handlowego, który jest w trakcie realizacji.	dz. nr ew. 82, obręb 5.0003	MN2, RM		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
			2. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, a nie od linii rozgraniczającej tej drogi.				X		X	
9.	17.11.2017 20.11.2017	*	1. Zmiana ustaleń z RM1 na MNU	dz. nr ew. 60/3 obręb 5.0003	MN1, KDZ		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
			2. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m2.				X		X	
			3. Wprowadzenie dla terenu następujących przepisów dotyczących szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu: - fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej, - dla nieruchomości przylegających do terenu ZN1, w przypadku grodzienia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.				X		X	
10.	17.11.2017 20.11.2017	*	1. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m2.	dz. nr ew. 60/7 obręb 5.0003	MN1		X		X	

			2. Wprowadzenie dla terenu następujących przepisów dotyczących szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu: - fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej, - dla nieruchomości przylegających do terenu ZN1, w przypadku grodzienia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.				X		X	
11.	17.11.2017 20.11.2017	*	1. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m2. 2. Wprowadzenie dla terenu następujących przepisów dotyczących szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu: - fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej, - dla nieruchomości przylegających do terenu ZN1, w przypadku grodzienia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.	dz. nr ew. 60/8 obręb 5.0003	MN1, WP, KPJ1		X		X	
							X		X	
12.	17.11.2017	*	Odrobienie działek.	dz. nr ew. 87/1, 86/2, obręb 5.0003	MN2, RM, WP		X		X	
13.	17.11.2017	*	Zmiana zabudowy zagrodowej w teren zabudowy mieszkaniowej.	dz. nr ew. 86/1, obręb 5.0003	MN2, RM, WP		X		X	
14.	20.11.2017	*	Zmiana przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ew. 74/2 obręb 5.0003	RM, WP		X		X	
15.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CP1 są zbędne. Projektowany ciąg pieszy stanowi krótki odcinek, nie połączony z innymi ścieżkami, czy drogami i nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Z tego powodu projektowana droga dojazdowa służąca dojazdowi do projektowanego ciągu pieszego jest bezcelowa. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiążą się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CP1	KDD		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
16.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CP1 są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiążą się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CP1	KDD		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo

17.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CP1 są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiążą się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CP1	KDD		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
18.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CP1 są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiążą się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CP1	KDD		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
19.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CP1 są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiążą się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CP1	KDD		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
20.	20.11.2017	*	1. Odblokowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową.	tereny zabudowy zagrodowej	RM		X		X	
			2. Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CP1 są zbędne. Projektowany ciąg pieszy stanowi krótki odcinek, nie połączony z innymi ścieżkami i nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiążą się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CP1	KDD		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
21.	23.09.2019	*	Zmiana maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych na 10 m.	dz. 102/6, 102/5, 102/4, obręb 5.0003	MN3		X		X	
22.	26.09.2019	*	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. 79, obręb 5.0003	RM, KDZ		X		X	
23.	01.10.2019	*	1. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. 86/1, obręb 5.0003	MN2, RM, WP		X		X	
			2. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostałych działek w obszarze planu.				X		X	
24.	07.10.2019	*	1. Brak zgody na klasę zbiorczą ul. Rolniczej (KDZ) ze względu na niezgodność ze studium.	dz. 78, obręb 5.0003	RM, KDZ		X		X	
			2. Zmiana przeznaczenia obszaru RM zgodnie ze studium - strefa 6.				X		X	

			3. Wyłączenie obszaru RM z planu miejscowego w przypadku braku możliwości zmiany przeznaczenia obszaru RM zgodnie ze studium.				X		X	
			4. Wniosek o kolejne wyłożenie planu miejscowego po uwzględnieniu uwag w Szkole Podstawowej w Dziekanowie Polskim na ul. Rolniczej.				X		X	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
25.	07.10.2019	*	1. Wniosek o kolejne wyłożenie planu miejscowego po uwzględnieniu uwag w Szkole Podstawowej w Dziekanowie Polskim na ul. Rolniczej w godzinach popołudniowych.				X		X	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu
			2. Zmiana przeznaczenia terenu RM na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie ze studium.		RM		X		X	
26.	11.10.2019	*	Projektowana droga KDD jest niezgodna z przepisami Prawa wodnego oraz ze studium.		KDD		X		X	
27.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
28.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
29.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
30.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
31.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
32.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
33.	18.10.2019	*	Projektowana droga KDD jest niezgodna z przepisami Prawa wodnego oraz ze studium.		KDD		X		X	
34.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
35.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
36.	18.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
37.	21.10.2019	*	Projektowana droga KDD jest niezgodna z przepisami Prawa wodnego oraz ze studium.		KDD		X		X	

38.	21.10.2019	*	Dla obszaru MN1 w §17 pkt 1b wpisać przeznaczenie uzupełniające jako zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa nieuciążliwa (usługi dla mieszkańców) i handel o powierzchni do 200 m kw. powierzchni sprzedaży.	dz. 69/11, obręb 5.0003	MN1, KPJ3		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo
39.	21.10.2019	*	Zmiana przeznaczenia całej działki na zabudowę mieszkaniową.	dz. 87/1, obręb 5.0003	MN2, RM, WP		X		X	
40.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
41.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
42.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
43.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
44.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
45.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
46.	21.10.2019	*	Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od wału przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.		KDD		X		X	
47.	21.10.2019	*	Projektowana droga KDD jest niezgodna z przepisami Prawa wodnego oraz ze studium.		KDD		X		X	

* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/190/2020

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).