

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki  
Pawłowo część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr VI/56/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru **północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 19,29 ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki ograniczony:

- 1) od północy - Strugą Dziekanowską;
- 2) od wschodu - wschodnią granicą działki 20, z obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne);
- 3) od południa- północno-wschodnią granicą działki nr ew. 58 z obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne);
- 4) osią ulicy Armii Poznań w działce o nr ew. 112/3 z obrębu ewidencyjnego 5.0007 (Kiełpin Poduchowny).

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

**§ 3.** Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°; (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba, że z ustaleń planu wynika inaczej,
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 25° - 45° (dla świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 3) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz wskazanych planem budowli na powierzchni działki budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów, schodów i pochylni, podziemnych części obiektów budowlanych oraz docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, jak również linie zabudowy

nie dotyczą wykuszy, balkonów, ganków, tarasów, obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) nowo wydzielana działka budowlana – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;
- 7) ogrodzenie w formie żywoplotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z przepisami i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
- 11) symbol – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym symbolu literowym;
- 12) tereny zieleni w chronionym krajobrazie – tereny doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) i starorzeczy Wisły, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę terenów siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych) ze stałymi lub okresowymi zbiornikami wodnymi, zadrzewień, terenów łąk i pastwisk wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi, innymi urządzeniami sportu i rekreacji, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, małą architekturą oraz niezbędnym uzbrojeniem;
- 13) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność jest prowadzona;
- 15) 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;
- 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) granice obszarów wymagających przekształceń;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
  - 6) granica strefy ochronno-technicznej zbiorników i cieków wodnych;
  - 7) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
  - 8) strefa ochronna siedliska pachnący;
  - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 10) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i uzupełnień.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Plan nie zawiera ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt. 4, 6, 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) liczby stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R- tereny rolnicze;
- 3) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

§ 7. Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) - 75 %;
- 3) wymagania pkt 1, 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;

§ 8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:
  - a) 9 m – dla masztów i słupów,
  - b) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - c) 1,5 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych.

§ 9. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) zakaz sytuowania szyldów:
  - a) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,

- b) na elewacji budynku powyżej parteru budynku;
- 3) łączna powierzchnia sztyldów na jednej nieruchomości nie może przekroczyć 0,5 m<sup>2</sup>;

**§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:**

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej- zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki),
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej– zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
  - a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz eliminujących wystąpienie uciążliwości zapachowych na terenach sąsiednich;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), w celu ochrony przed zanieczyszczeniem gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się:
  - a) 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) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
- 3) 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;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

- 6) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami MN należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) z układem starorzeczy Wisły – zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 8) ustala się nasadzenia alejowe drzew zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenów KDZ.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

§ 12. W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych w obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDD.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie terenu jednej ulicy nakaz ujednoczenia:
  - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
  - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
  - d) nakazuje się w ramach jednej ulicy lub stosować jednorodną kompozycję materiałowo-kolorystyczną dla nawierzchni: chodników, podjazdów i miejsc postoju;
- 2) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowych z wyjątkiem obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy),
  - a) ~~obiektów związanych z organizacją imprez osiedlowych (w okresie trwania imprezy).~~

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 14. 1. Cały obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

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

4. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, 2, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) tereny zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości wody od 0,5 m do 2,0 m;
- 2) tereny zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości wody od 2,0 m do 4,0 m .

6. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 5:

- 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 8**

### **Tereny służące realizacji celu publicznego**

§ 15. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są tereny:

- 1) dróg publicznych oznaczone KDZ1, KDZ2, KDD,
- 2) tereny zieleni w chronionym krajobrazie oznaczone ZN

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 16. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN1, MN2 :

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2000 m<sup>2</sup> ,
- 2) minimalny front nowo wydzielanej działki - 25 m,
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego:
  - a) dla terenu MN1 - 90° z tolerancją +/- 5°,
  - b) dla terenu MN2 – sąsiadujących z KDD 90° z tolerancją +/- 5°, sąsiadujących z KDZ2 – 70-90°;
- 4) dopuszcza się inny kąt niż ustalony w pkt 3 przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  2. Ustalenia ustępu 1 nie dotyczą:
    - 1) działek pod drogi,
    - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 10**

### **Obszary wymagające przekształceń**

§ 17. 1. Ustala się granice obszaru wymagającego przekształceń zgodnie z rysunkiem planu, obejmującego tereny zieleni w chronionym krajobrazie oznaczone symbolem ZN.

2. Ustala się zasady przekształceń obszaru wymienionego w ust. 1:

- 1) usunięcie ewentualnych odpadów i nadmiaru ziemi z doliny starorzecza;
- 2) odtworzenie układu wód płynących (Strugi Dziekanowskiej) i stojących z uwzględnieniem następujących wymagań:
  - a) szerokość dna koryta Strugi Dziekanowskiej – nie mniej niż 1m,
  - b) zagłębienie dna koryta Strugi Dziekanowskiej – nie mniej niż 1 m,
  - c) szerokość koryta Strugi Dziekanowskiej górą nie mniejsza niż 4,0 m;
- 3) odtworzenie warunków siedliskowych i restytucja roślinności łąkowej;
- 4) ochrona i rozwój zachowanych siedlisk wodnoblotnych.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania.**

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

- 1) drogi oznaczone symbolami, KDZ1, KDZ2, KDD tworzą układ dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – 8 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, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny.

## Rozdział 12

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

§ 19. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej przeznaczają się w tereny dróg oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDD.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami dla infrastruktury istniejącej.

4. Rozwój systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę gminnej sieci zbiorczej o średnicy minimalnej 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzone za pośrednictwem gminnej sieci zbiorczej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu.
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm,
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

7. Rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w szczególności:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
  - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
  - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.
- 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
  - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnątrz;
  - b) tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe.

8. Rozwój systemu gazowego w celu zaopatrzenia obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci średniego i niskiego ciśnienia.

9. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
  - a) o mocy przekraczającej 100kW,
  - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę.

10. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);

- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

### **Rozdział 13**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 20.** Ustalenia § 7 (dla ogrodzeń) i § 9 (dla urządzeń reklamowych) obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m;
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych :
    - dla budynku mieszkalnego - 2,
    - dla garażu i budynku gospodarczego – 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu MN1 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24.

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

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;

**§ 23.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN:**

- 1) przeznaczenie - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami otwartymi;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) w odległości nie mniejszej niż 5 m od góry koryta Strugi Dziekanowskiej dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, trasy do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych i ścieżek zdrowia, miejsc do wypoczynku oraz innych obiektów małej architektury
  - b) w granicach terenu ZN dopuszcza się przebudowę cieku wodnego oraz realizację zbiorników i urządzeń małej retencji według wymagań § 17;
  - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zajętej przez urządzenia, obiekty i nawierzchnie utwardzone – 20%
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.



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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej i infrastruktura techniczna;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (12 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%

**§ 25.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ1, KDZ2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **KDZ1** – ulica Armii Poznań - w granicach planu 8-9 m; według rysunku planu (całkowita szerokość pasa drogowego zmienna 13-20 m);
  - b) dla terenu **KDZ2** – Kościelna Droga - w granicach planu 17 m, według rysunku planu (całkowita szerokość pasa drogowego 27 m);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu **KDZ2** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24.

## **Rozdział 15**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 26.** Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

## **Rozdział 16**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 28.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Łomiankach