

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kasztanowa”**

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 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XVI/200/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kasztanowa”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kasztanowa”, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki, obejmujący działki o nr ew. 296/1 i 296/2 oraz część działki o nr ew. 289/2 z obrębem ew. 4.0003, o łącznej powierzchni 1,2 ha.

**§ 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 stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń 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, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) nowo wydzielana działka budowlana – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;

- 5) 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 pnąciami, krzewami lub drzewami;
- 6) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 9) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. 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 (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
- 10) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 11) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 13) 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 (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); 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 położonej punktu obiektu.

**§ 4. 1.** Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

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

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 6.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - b) uzupełniające – na działkach budowlanych nie mniejszych niż 500 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,

- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej:
  - 9 m – dla masztów i słupów,
  - 3 m – dla wiat,
- c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
  - dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
  - dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału,
  - dla dachów płaskich – bez ograniczeń,
  - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
  - zakaz czwarty tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
  - zakaz czwarty tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem 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,
    - przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
    - zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według pkt 10 lit. d niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
    - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - 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,
  - c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
    - ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - do ogrzewania budynków stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń pkt 10 lit. f,
    - dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215,
  - b) ochrona obszarów, o których mowa w lit. a zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych:
  - dach stromy o kącie nachylenia połączenia dachu od 25° do 35°;
  - zakaz różnicowania kąta nachylenia połączenia dachu oraz materiału i kolorystyki pokrycia dachu w ramach jednego zespołu zabudowy szeregowej lub bliźniaczej;
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 250 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od 85° do 95°; dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
    - szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, przy czym dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m,
    - 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;
- 9) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:
  - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci,
  - b) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach,
  - c) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) system kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
    - ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
    - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - e) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:
    - 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,
    - 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,
  - f) system elektroenergetyczny:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej,
    - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
    - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wnetrzowe lub wbudowane,

- dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) - mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - g) system zaopatrzenia w ciepło:
    - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła,
    - zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii: które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę oraz o mocy przekraczającej 100 kW,
    - dopuszcza się mikroinstalacje OZE,
  - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
  - i) gospodarowanie odpadami:
    - każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
    - miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
    - 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);
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Kasztanowej**, do przebudowy,
  - b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) nakazuje się ujednoczenie:
    - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
    - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
    - oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6 do 7 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,
  - b) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
    - tłocznych - 63 mm,
    - grawitacyjnych - 200 mm,
  - c) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami,
  - d) system elektroenergetyczny:
    - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
    - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wewnętrzne lub wbudowane,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
    - dla niskiego ciśnienia – 32 mm,

- dla wysokiego ciśnienia – 40 mm,
  - f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

- § 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 9. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.
- § 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.