

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Zachodnia – Krokusa” – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLVI/385/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§1.** 1. Stwierdza się, iż plan, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,5 ha położony w miejskiej części gminy Łomianki na osiedlu Dąbrowa Zachodnia w obrębie ewidencyjnym 4.0021, którego granica przebiega w następujący sposób: z północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 323 biegnie w kierunku południowym po wschodnich granicach działek 323, 324, 370 obr. 4.0021, do południowo-wschodniego narożnika działki 370, następnie skręca w kierunku zachodnim i biegnie po południowych granicach działek 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364/2 obr. 4.0021, tj. wzdłuż ul. Zachodniej, do południowo-zachodniego narożnika działki nr 364/2, następnie skręca w kierunku północnym i biegnie po zachodnich granicach działek nr 364/2, 364/1, 363/1 obr. 4.0021 do północno-zachodniego narożnika działki 363/1, następnie skręca w kierunku południowo-wschodnim i biegnie po północnej granicy działki 363/1 do punktu przecięcia z zachodnią granicą działki nr 682/2 obr. 4.0021, następnie skręca na północ i biegnie po zachodnich granicach działek 682/2, 682/1, 300/23, 300/22, 300/21, 300/20, 300/19, 300/18, 300/17, 300/16, 678, 300/7, 300/24 obr. 4.0021 do północnego narożnika działki nr 300/24, następnie skręca na wschód i biegnie po północnych granicach działek nr 300/24, 676, 323 obr. 4.0021 do punktu początkowego.

**§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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

**§3.** Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak nasświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 2) dach stromy - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 5) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 6) 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, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, 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;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsca 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 podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 10) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 12) 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;
- 13) symbol terenu – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 14) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 16) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja G, dział 47 – handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - b) Sekcja H, dział 53 – usługi pocztowe i kurierskie,
  - c) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - d) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - e) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - f) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - g) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - h) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - i) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,

- j) Sekcja P – edukacja,
  - k) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - l) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - m) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - n) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
- 17) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza (o której mowa w pkt 16), której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 18) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 19) zabudowa istniejąca – 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;
- 20) zieleni urządzona – ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, zbiorniki wodne, ciągi piesze lub rowerowe oraz obiekty usługowe, w szczególności sportowe i rekreacyjne.

**§4.** 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
  - 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
  - 6) strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy w odległości 12 m od lasu lub gruntów leśnych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 3) ZL - lasy;
- 4) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
  - a) nakazuje się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
  - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był podział na działki o powierzchni zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz spełnione były ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu na każdej z wydzielonych działek.

**§ 7.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 3 m – dla wiat,
  - b) 6 m – dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
  - c) 12 m – dla masztów, słupów i pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

**§ 8.** Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linię wyznaczono;
- 2) 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 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem podstawowym:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) 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 w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, łupku, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - 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, łupku, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – 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) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**, dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły inne barwy niż wymienione w pkt 4;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

## **Rozdział 4**

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

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

- 1) 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 przepisów § 16 ust. 6 i 7;
- 2) ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem 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,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 16 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 3) ze względu na położenie całego 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:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępowanie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - b) obiektów istniejących;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy dla terenów oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2** i **MN3** stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

## **Rozdział 5**

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

§ 11. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej – teren oznaczony symbolem KDD;
  - 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne - tereny oznaczone symbolem KPJ1, KPJ2;
  - 3) tereny zieleni urządzonej – tereny oznaczone symbolami ZP1, ZP2.
2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) W granicach terenu jednego ciągu nakazuje się stosować:
    - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
    - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje,
    - c) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
  - 2) Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
    - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
    - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

## **Rozdział 6**

### **Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się:

- 1) w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.
2. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 13. 1. Ustala się granice strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu w odległości 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

2. W strefie 12 m od lasu lub gruntów leśnych z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

3. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 2, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej:

- publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1 nie może być mniejsza niż 6 m,
- publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ2 nie może być mniejsza niż 4 m,
- granicy pasa drogowego ul. Zachodniej przylegającego do południowej granicy planu miejscowego nie może być mniejsza niż 6 m.

## **Rozdział 8**

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

§ 14. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,

- b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m, 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) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## **Rozdział 9**

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

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

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD**, stanowi główny element układu komunikacyjnego obsługującego tereny objęte planem;
- 2) system komunikacji uzupełniają tereny ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolem **KPJ1, KPJ2**;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i 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) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m;
- 4) dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami **MN1** oraz **MN2, MN3**) – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
    - dla zabudowy usługowej na terenie zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolami **ZP1, ZP2**) – 3 miejsca na jeden lokal usługowy, w przypadku obiektów niekubaturowych w szczególności boisk, kortów, siłowni, placów zabaw, amfiteatrów, skateparków – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu, ale nie mniej niż 2 miejsca na jeden obiekt.
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZP1, ZP2** należy na każde miejsce do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce do parkowania dla rowerów, nie mniej jednak niż 5 miejsc na każdy budynek usługowy,
  - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
  - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,

- f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 , miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami **KDD, KPJ1, KPJ2**,
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów oznaczonych symbolem ZL.

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 odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej 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. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
  - b) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i 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 gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 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 lub odnawialne źródła ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące 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. 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 (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - b) usługi nieuciążliwe w postaci lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny z zastrzeżeniem, że powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;

**§ 18.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2, MN3**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - b) usługi nieuciążliwe w postaci lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny z zastrzeżeniem, że powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu gdzie należy uwzględnić przepisy § 13.

**§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP1 i ZP2:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe: Sekcja I (wyłącznie w zakresie usług działu 56 – usługi związane z wyżywieniem), Sekcja O, Sekcja R i Sekcja S;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome, dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu **ZP2** położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu gdzie należy uwzględnić przepisy § 13.

**§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) teren inwestycji celu publicznego.

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna od 9 m do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 5%.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 25. 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 13**

### **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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