

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Staszica-Konarskiego”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLII/359/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Staszica-Konarskiego”, uchwała się, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Staszica-Konarskiego”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205\_4.0003, obejmujący działki ewidencyjne nr: 126/1, 129/1, 129/4, 129/5, 133, 134/1, 134/2, którego granice oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§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 naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 3) 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to 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 nadwieszonych 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 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;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 11) 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, dział 56 – usługi związane z żywnością,
  - 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, z wyłączeniem usług o symbolach 96.03.11 (usługi

- omentarzy i usługi związane z przeprowadzaniem kremacji), 96.03.12 (usługi pogrzebowe), 96.09.11 (usługi związane z opieką nad zwierzętami domowymi),
- n) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
  - o) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne
- 12) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 11, której ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
  - 13) 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;
  - 14) zabudowa usługowa nieuciążliwa – budynek lub zespół budynków wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, w których prowadzona jest działalność z zakresu usług nieuciążliwych.

#### **§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) granice obszaru objętego planem tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
  - 4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
- 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

**§5.** Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol podstawowego przeznaczenia terenu U oznacza teren usług.

## **Rozdział 2 Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - mieszkania wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba wbudowanych lokali nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań lub lokali mieszkalnych nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji oraz niedopuszczalne jest sytuowanie mieszkań lub lokali mieszkalnych w parterze budynku;
- 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 - 3 m,
  - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
    - dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL), 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),

- dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy,
  - dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału,
  - 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, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z innymi barwami,
  - 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,
  - dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
    - nakazuje się zabezpieczenie 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,
    - niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
    - w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w tiret 2 oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu tiret 1, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych,
  - b) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) zakaz, o którym mowa w lit. b nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - d) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszar planu w całości znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym:
    - lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia,
    - zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski lub dach stromy,

- c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 750 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Staszica i ul. Konarskiego – poza obszarem planu;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
    - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
    - dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług oświaty, przedszkoli i żłobków – 4 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci,
    - dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
    - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się minimum 3 miejsca,
  - c) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
    - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
    - dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
    - dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
    - dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
    - dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,

- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
  - dla pozostałej zabudowy usługowej – 0,6 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się minimum 2 miejsca,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej, ilość 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 nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) teren znajduje się w granicach aglomeracji,
- b) system wodociągów:
- zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
  - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
- c) system kanalizacji:
- odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
  - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
  - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
- d) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- wody opadowe i roztopowe - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
  - wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
  - w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- e) system elektroenergetyczny:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE z wyłączeniem turbin wiatrowych innych niż wbudowane w połąć dachową budynku, przy czym moc tych turbin wiatrowych nie może przekraczać 100kW,
  - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
  - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne lub kontenerowe,
  - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy zgodniej z przepisami odrębnymi,

- f) system zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) system gazowy:
  - zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
  - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
- h) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
  - teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
  - 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);
- 9) 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**

#### **Przepisy końcowe**

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

**§8.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.