

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 XLVI/381/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew.nr 143205\_5.0005, Rada Miejska w Łomiankach uchwała, 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 obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski, obejmujący działkę nr ew. 759/16.

**§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 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;
- 2) 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 z późn. zm.);
- 3) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 4) 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 nadwieszonych 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;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 6) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 7) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem;
  - 9) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany 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 wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
  - 11) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
  - 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
  - 13) 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 I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - c) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - d) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - e) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
    - f) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - g) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - h) Sekcja P – edukacja,
    - i) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - j) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
    - k) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, z wyłączeniem usług o symbolach 96.03.11 (usługi cmentarzy i usługi związane z przeprowadzaniem kremacji), 96.03.12 (usługi pogrzebowe), 96.09.11 (usługi związane z opieką nad zwierzętami domowymi),
    - l) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych;
  - 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa (o której mowa w pkt 13), której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa.

#### §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.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

#### §5.

1. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol podstawowego przeznaczenia terenu MN oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## §6.

1. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe dla terenów

### §7.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – usługi nieuciążliwe realizowane w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy,
  - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
    - dla dachów: szarości (RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy)), brązy (RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy)), czernie (RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny)), czerwienie (RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki)),
    - 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 tiret trzecie i tiret czwarte,
    - zakaz drugi tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
    - zakaz drugi tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) 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 taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, przy czym:
    - niedopuszczalne jest stosowanie azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w

- szczegółności 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 pierwsze oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerosnięte roślinami, 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 odstępowanie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - d) na potrzeby ochrony akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, według których teren należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) 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;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9,5 m,
  - b) maksymalna wysokość wiat – 3 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych budowli, masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
  - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,7,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - h) na działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zachowaniem ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu,
  - i) dopuszcza się możliwość lokalizowania 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 pkt 7 z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy określonych w pkt 6 lit. e, f, g.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 16 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;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi ul. Stanisława Mikołajczyka;
- 10) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu,

- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym; realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) 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, a w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci – na podstawie przepisów odrębnych,
  - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 90 mm;
- b) system kanalizacji:
- do czasu wybudowania sieci gminnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - po wybudowaniu sieci gminnej, ustala się odprowadzenie ścieków za pośrednictwem sieci gminnej do oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
  - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
  - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
- c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
  - w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- d) 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 połac 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) system zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) 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;
- g) 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);

12) 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**

**§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.