

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2,  
obr. 4.0005 w Łomiankach**

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/382/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach, 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 działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obręb ewidencyjny 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obręb ewidencyjny 4.0005 w Łomiankach, zwany dalej „planem”, położonych w miejskiej części gminy Łomianki.

**§2.**

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 4 – 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 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

**§3.**

Następujące określenia z uchwały zostały użyte 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 przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak nasświetla, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów 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>. 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) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 11) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 12) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 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 H, dział 53 – usługi pocztowe i kurierskie,
  - c) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, z zakresu Działu 56,
  - 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 cmentarzy 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;
- 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 13, której ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 15) 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;
- 16) zabudowa usługowa nieuciążliwa – budynek lub zespół budynków wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, w których prowadzona jest działalność z zakresu usług nieuciążliwych.

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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów**

#### **§5.**

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UM – teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

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 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, dojsć i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmiećników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

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

#### **§6.**

Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków względem granic działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

#### **§7.**

Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych 12 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

#### **§8.**

Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, nakazuje się dostosowanie w zakresie geometrii dachu;
- 2) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu.

#### **§9.**

Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – 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) 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;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) 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 6 i 7;
- 6) dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżone dla znaków firmowych;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

## **§10.**

- 1) Ustalenia w zakresie wydzielenia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych na podstawie przepisów odrębnych: nakazuje się umiejscowienie lokalu użytkowego w parterze budynku;
- 2) w lokalu użytkowym dopuszcza się prowadzenie usług nieuciążliwych.

## **Rozdział 4**

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

#### **§11.**

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 ustaleń § 14 ust. 6.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) 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;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie azurowych 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;
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się azurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu pkt 1, przy czym zakazuje się

bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 14 ust. 4.

3. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

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. Na potrzeby ochrony akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, według których:

1) teren oznaczony symbolem **MN** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem **UM** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7. 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:

1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;

2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

## **Rozdział 5**

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

#### **§12.**

1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

2. Ochrona obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 6**

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

#### **§13.**

1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: droga oznaczona symbolem KDD tworzy tzw. trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ul. Podleśnej z ul. Warszawską.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działki budowlanej inwestycji - na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
  - b) dla domów studenckich i hoteli pracowniczych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 łózek,
  - c) dla hoteli i pensjonatów – 5 miejsc do parkowania na każde 10 łózek,
  - d) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łózek,
  - e) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- f) dla usług handlu hurtowego – 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - g) dla targowisk, hali targowych – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - h) dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - i) dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) 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,
  - k) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
  - l) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - m) dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - n) dla szpitali – 6 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
  - o) dla pozostałych usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
  - p) 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;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
- a) dla domów studenckich – 4 miejsca każde 10 łóżek,
  - b) dla hoteli i pensjonatów – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
  - c) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
  - d) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
  - e) dla usług handlu hurtowego – nie określa się,
  - f) dla targowisk, hali targowych – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - g) dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - h) dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
  - j) dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
  - k) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
  - l) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - m) dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - n) dla szpitali – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
  - o) dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
  - p) 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;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej, liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 5) 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;
- 6) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą projektowanego pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem dla inwestycji minimalną liczbę miejsc do parkowania.

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

### **§14.**

1. W zakresie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się zachowanie, naprawy, prace remontowe i konserwacyjne, przebudowę, rozbudowę lub przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.

2. System wodociągów:

- 1) 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;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 90 mm.

3. System kanalizacji:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

4. System odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 3) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. System elektroenergetyczny:

- 1) 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 nie może przekraczać 100kW;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wnętrzowe lub kontenerowe;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. System zaopatrzenia w ciepło:

zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. System gazowy:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm.

8. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);

- 2) 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 8** **Przepisy szczegółowe dla terenów**

### **§15.**

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 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;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dachy strome,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - f) na działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zachowaniem ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) pod obiekty infrastruktury technicznej - 5 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 700 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°;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi ul. Jedności Robotniczej;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu,
  - b) zasady obsługi parkingowej zgodnie z § 13 ust. 2.

### **§16.**

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, co należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty sportu i rekreacji;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;



- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość wiat – 3 m,
  - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dachy strome,
    - dla budynków usługowych dopuszczone dachy płaskie,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczone dachy płaskie,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - 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 5 z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy określonych w pkt 4 lit. e, f, g;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) pod obiekty infrastruktury technicznej – 5 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1000 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;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi ul. Warszawskiej oraz drogi z ul. Podleśnej;
- 8) zasady obsługi parkingowej zgodnie z § 13 ust. 2.

#### **§17.**

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej, tzw. trójkąt widoczności,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§18.**

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

### **Rozdział 9 Przepisy końcowe**

#### **§19.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

#### **§20.**

Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

**§21.**

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