

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLVI/384/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I, 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 I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,5 ha położony w miejskiej części gminy Łomianki na osiedlu Dąbrowa Zachodnia w obrębie ewidencyjnym 4.0021, którego granica przebiega w następujący sposób: z północnego narożnika działki nr ew. 325 biegnie w kierunku wschodnim po północnych granicach działek 325, 326/1, 327, 328, 697 obr. 4.0021, tj. wzdłuż ul. Krokusa, do wschodniego narożnika działki 697, następnie skręca w kierunku południowym i biegnie po wschodnich granicach działek 697, 705, 708, 376 obr. 4.0021, do południowo-wschodniego narożnika działki nr 376, następnie skręca w kierunku zachodnim i biegnie po południowych granicach działek nr 376, 375, 374, 373, 372, 371, 561 obr. 4.0021, tj. wzdłuż ul. Zachodniej, do południowo-zachodniego narożnika działki nr 561, następnie skręca na północ i biegnie po zachodniej granicy działki 561, dalej po południowej i zachodniej granicy działki 707/13 i po zachodnich granicach działek 707/12, 707/11, 707/10, 707/9, 707/8, 707/7, 707/6, 707/5, 706, 704/6, 704/5, 704/4, 704/3, 704/2, 704/1, 325 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. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy - dach jedno, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $25^\circ - 45^\circ$, 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;
- 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 nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 20 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2 , 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) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 9) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem; w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę, nadbudowę - regulują ustalenia planu;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 14) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja G, dział 46 – handel hurtowy, z wyłączeniem handlu hurtowego pojazdami samochodowymi,
 - b) Sekcja G, dział 47 – handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
 - c) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,

- d) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - e) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - f) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - g) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - h) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - i) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - j) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - k) Sekcja P – edukacja,
 - l) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - m) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - n) 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)
 - o) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych;
- 15) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 14, której oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 16) 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;
- 17) zabudowa usługowa nieuciążliwa – budynek lub zespół budynków wraz z niezbędnym 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) 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) U – teren usług;
- 3) ZL - las;
- 4) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) KP – teren ciągu pieszego.

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, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsca do

parkowania), garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), 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 z zastrzeżeniem lit. b;
 - 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) 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 3, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 2) 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;
- 3) 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:
 - a) zakaz stosowania innych barw niż 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) z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się naturalną kolorystykę materiałów budowlanych dla dachów stromych w przypadkach gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej niemalowanej;
 - 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, 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, 6 i 7;
 - 5) dla terenu oznaczonego symbolem U, dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
 - 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 lub ich imitacji;
 - 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 nakazuje się 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:
 - a) 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,
 - b) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według § 16 ust. 4 niniejszej uchwały,
 - c) zakazuje się stosowana ażurowych nawierzchni porośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych oraz na nawierzchni parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - d) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w lit. c oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku, dopuszcza się ażurowe nawierzchnie porośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu lit. a, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych;
 - 3) ze względu na położenie całego obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem lit. b,

- b) zakaz lit. a 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;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 5) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, określone w przepisach odrębnych, nakazuje się dla terenów oznaczonych symbolami **MN1** i **MN2** stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla terenu oznaczonego symbolem **U** stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, część obszaru planu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym:
- a) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia,
- b) nakazuje się uwzględniać istniejące ryzyko powodziowe przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) ciąg pieszo-jezdny – teren oznaczony symbolem KPJ;
 - 2) ciąg pieszy – teren oznaczony symbolem KP.
2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się stosować:
 - a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
 - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje.

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. Nakazuje się ochronę 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 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 pieszego oznaczonego symbolem KP nie może być mniejsza niż 2 m,
- południowej granicy terenu oznaczonego symbolem MN2 stanowiącej jednocześnie granicę pasa drogowego drogi ul. Zachodniej 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 m², z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m²;
- 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°, z uwzględnieniem pkt b,
 - 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) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ**, stanowi główny element układu komunikacyjnego obsługującego tereny objęte planem;
- 2) system komunikacji uzupełnia teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **KP**;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 5 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 10 m x 10 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 nakazuje się zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: każdy lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - dla domów studenckich i hoteli pracowniczych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 łózek,
 - dla hoteli i pensjonatów – 5 miejsc do parkowania na każde 10 łózek,
 - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łózek,
 - dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla usług handlu hurtowego – 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla targowisk, hali targowych – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni całkowitej,

- 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 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług oświaty, przedszkoli i żłobków – 4 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania nakazuje się urządzić jako ogólnodostępne 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 szpitali – 6 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
- dla pozostałych usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
- dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się minimum 3 miejsca;
- c) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
 - dla domów studenckich – 4 miejsca każde 10 łóżek,
 - dla hoteli i pensjonatów – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
 - dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
 - dla usług handlu hurtowego – nie określa się,
 - dla targowisk, hali targowych – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni całkowitej,
 - dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m² 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 szpitali – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 0,6 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się minimum 2 miejsca,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania nakazuje się 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.

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 ciągów publicznych oznaczone symbolami **KPJ** i **KP**;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami ciągów publicznych w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem możliwości realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym 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, a w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci – na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 90 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu, a w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie wyłącznie zbiorników bezodpływowych na podstawie przepisów odrębnych;
- 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 i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - b) wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi nakazuje się doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe 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 stacje wewnątrzowe, słupowe i kontenerowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu – na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 musi 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 (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 3) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) usługi nieuciążliwe – z wyłączeniem sekcji G dział 46, H, O i S - wyłącznie w postaci lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 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) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu **MN2** położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy w odległości 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie nakazuje się uwzględnić przepisy § 13,
 - b) cały teren **MN1** oraz fragment terenu **MN2** położone są w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, gdzie nakazuje się uwzględnić przepisy §10 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba wbudowanych lokali w budynek usługowy nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział ich powierzchni użytkowej nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni budynku z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji oraz niedopuszczalne jest sytuowanie mieszkań lub lokali mieszkalnych w parterze budynku;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome, dachy płaskie,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren położony w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego gdzie nakazuje się uwzględnić przepisy §10 pkt 6.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zmienna od 6 do 13 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 2 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

§ 22. 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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.