



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 28 października 2016 r.

Poz. 9169

### UCHWAŁA NR XVIII/231/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 1 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr VI/56/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 nie naruszają 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 obszaru **północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 19,29ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, który ograniczają:

- 1) od północy i północnego wschodu - Struga Dziekanowska;
- 2) od wschodu i południowego wschodu – południowo-wschodnia granica działki 20, z obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne);
- 3) od południa i południowego zachodu - północno-wschodnia granica działki nr ew. 58 z obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne);
- 4) od zachodu - oś ulicy Armii Poznań w działce o nr ew. 112/3 z obrębu ewidencyjnego 5.0007 (Kiełpin Poduchowny).

**§ 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 jest ponadto załącznik nr 2 – 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.** Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^{\circ}$ , (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba, że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $25^{\circ}$ – $45^{\circ}$  (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 3) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszzeń z elewacji budynku nie więcej niż 1,5m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5\text{m}^2$ , podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 1,5m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) powierzchnia utwardzona – powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń niniejszego planu;
- 11) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. 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) tereny zieleni w chronionym krajobrazie – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; tereny rekreacyjno-wypoczynkowe doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) w starorzeczu Wisły, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznym) ze stałymi lub okresowymi zbiornikami i ciekami wodnymi, zadrzewień, łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, trasami konnymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz innymi obiektami sportu i rekreacji, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;

- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 14) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach,
- 6) granica strefy ochronno-technicznej zbiorników i cieków wodnych,
- 7) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów,
- 8) strefa ochronna siedliska pachnicy,
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 10) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i uzupełnień.

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

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R – tereny rolnicze;
- 3) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 4) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

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

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 7. Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) – 75 %;
- 3) wymagania pkt 1, 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;

2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:

- a) 9m – dla masztów i słupów,
- b) 3m – dla wiat i obiektów małej architektury,
- c) 1,5m – dla ogrodzeń od strony dróg publicznych.

**§ 9. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:**

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) zakaz sytuowania szyldów:
  - a) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
  - b) na elewacji budynku powyżej parteru budynku;
- 3) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości nie może przekroczyć 0,5m<sup>2</sup>.

**§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:**

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej- zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
  - a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz eliminujących wystąpienie uciążliwości zapachowych na terenach sąsiednich;

- 2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), w celu ochrony przed zanieczyszczeniem gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3, nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN - należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami ZN - należy stosować jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej w starorzeczu Wisły – zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 8) ustala się nasadzenia alejowe drzew dla terenów KDZ1 i KDZ2.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

§ 12. W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDD oraz teren zieleni w chronionym krajobrazie oznaczony symbolem ZN.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie terenu jednej ulicy nakaz ujednolicenia:
  - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
  - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
  - d) koloru i użytego materiału do realizacji podjazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowych z wyjątkiem obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy).

## Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Cały obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

4. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, 2, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar obejmujący tereny zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości wody od 0,5m do 2,0m;
- 2) obszar obejmujący tereny zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości wody od 2,0m do 4,0m .

6. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 5:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

## Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN1, MN2:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki – 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego:
  - a) dla terenu MN1 – 90° z tolerancją +/- 5°,
  - b) dla terenu MN2:  $\frac{3}{4}$ dla działek sąsiadujących z KDD - 90° z tolerancją +/- 5°,  $\frac{3}{4}$ dla działek sąsiadujących z KDZ2 – 70-110°,
  - c) dopuszcza się kąt w przedziale 45°-135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

2. Ustalenia ustępu 1 nie dotyczą:

- 1) działek pod drogi,
- 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki - 15m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 3m.

## Rozdział 9.

### Obszary wymagające przekształceń

§ 16. 1. Ustala się granice obszaru wymagającego przekształceń zgodnie z rysunkiem planu, obejmującego teren zieleni w chronionym krajobrazie oznaczony symbolem ZN oraz fragment terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN1.

2. Ustala się zasady przekształceń obszaru wymienionego w ust. 1:

- 1) przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi;
- 2) odtworzenie układu wód płynących (Strugi Dziekanowskiej) i stojących z uwzględnieniem następujących wymagań:

- a) szerokość dna koryta Strugi Dziekanowskiej – nie mniej niż 1m,
  - b) zagłębienie dna koryta Strugi Dziekanowskiej – nie mniej niż 1 m,
  - c) szerokość koryta Strugi Dziekanowskiej górą nie mniejsza niż 4,0 m;
- 3) zakaz zabudowy koryta; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 4) odtworzenie warunków siedliskowych i restytucja roślinności łąkowej;
  - 5) ochrona i rozwój zachowanych siedlisk wodnoblotnych.

#### **Rozdział 10.**

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

###### **§ 17. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) drogi oznaczone symbolami: KDZ1, KDZ2, KDD, tworzą układ dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – nie mniej niż 8m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej – na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy.

#### **Rozdział 11.**

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

**§ 18. 1.** Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej przeznaczają się w tereny dróg oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDD.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami dla infrastruktury istniejącej.

4. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80mm.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzone za pośrednictwem gminnej sieci zbiorczej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200mm;

4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów – nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

7. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
  - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
  - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.
- 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane) i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne.

8. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów,
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32mm.

9. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
  - a) o mocy przekraczającej 100kW,
  - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę.

10. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12. Ustalenia szczegółowe.**

### **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25m,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000m<sup>2</sup>;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w granicach obszaru wymagającego przekształceń; obowiązują ustalenia § 16

#### **§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25m,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup>.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **ZN** :

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
- b) uzupełniające – rów melioracyjny – Struga Dziekanowska;

2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy budynkami,
- b) w granicach terenu ZN dopuszcza się przebudowę Strugi Dziekanowskiej oraz realizację zbiorników i urządzeń małej retencji według ustaleń § 16.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDD** :

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;

2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;

3) szerokość – 10m (12m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

**§ 24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ1** – istniejąca ulica Armii Poznań:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;

2) szerokość - 8 – 11,40m (28,0m w rejonie skrzyżowania z ul. Kościelna Droga), zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

**§ 25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ2** - istniejąca ulica Kościelna Droga:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej,
- b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;

2) szerokość - 10m (według rysunku planu); w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24.

**Rozdział 13.****Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości  
w związku z uchwaleniem planu**

§ 26. 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 14.****Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach:  
*Tadeusz Krystecki*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/231/2016  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 1 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycyjnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ, KDD, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§ 3.** Realizacja inwestycji wskazanych w §2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 poz.672 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

**§ 4.** Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§ 5.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 6. 1.** Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).