

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

<b>I. CZĘŚĆ FORMALNO-PRAWNA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. KSERO UPRAWNIEŃ PROJEKTANTA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. KSERO UPRAWNIEŃ SPRAWDZAJĄCEGO.....</b>	<b>6</b>
<b>4. KSERO ZAŚWIADCZENIA PROJEKTANTA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA.....</b>	<b>8</b>
<b>5. KSERO ZAŚWIADCZENIA SPRAWDZAJĄCEGO O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA.....</b>	<b>9</b>
<b>6. OPINIE UZGODNIENIA I DECYZJE .....</b>	<b>10</b>
ZAŚWIADCZENIE O PRZYJĘCIU ZGŁOSZENIA .....	10
DECYZJA – POZWOLENIE WODNOPRAWNE.....	11
PROTOKÓŁ Z NARADY KOORDYNACYJNEJ .....	14
WYPIS Y WYRYS Z MPZP.....	17
<b>II. CZĘŚĆ PROJEKTOWA.....</b>	<b>35</b>
<b>1. OPIS TECHNICZNY.....</b>	<b>35</b>
1.1. WSTĘP .....	35
1.1.1. MATERIAŁY WYJŚCIOWE .....	35
1.1.2. PRZEDMIOT I CEL INWESTYCJI .....	35
1.1.3. CEL I ZAKRES DOKUMENTACJI .....	35
1.2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	35
1.2.1. LOKALIZACJA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU .....	35
1.2.2. PARAMETRY TECHNICZNE ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW DROGOWYCH.....	36
1.2.3. OPINIA GEOTECHNICZNA.....	36
1.2.4. ODWODNIENIE.....	37
1.2.5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA NA TERENIE INWESTYCJI .....	37
1.3. RODZAJ ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEWIDYWANYCH DO WYKONANIA.....	37
1.4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	37
1.4.1. PARAMETRY PROJEKTOWE DROGI GMINNEJ .....	37
1.4.2. ROZWIĄZANIA W PLANIE DROGI GMINNEJ .....	37
1.4.3. ROZWIĄZANIA WYSOKOŚCIOWE DROGI GMINNEJ .....	38
1.4.4. SPOSÓB ZAPEWNIENIA WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z PROJEKTOWANEGO OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, W SZCZEGÓLNOŚCI PORUSZAJĄCE SIĘ NA WÓZKACH INWALIDZKICH. ....	38
1.5. ODWODNIENIE .....	38
1.6. ZIELEŃ DROGOWA.....	39
1.7. SPOSÓB WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH .....	39
1.8. ODNIESIENIE PLANOWANYCH DO WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH DO ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	39
<b>2. RYSUNKI.....</b>	<b>40</b>
2.1. ZESTAWIENIE RYSUNKÓW .....	40

## **I. CZĘŚĆ FORMALNO-PRAWNA**

### **1. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO**

Oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu dla zamierzenia budowlanego p.n. „Przebudowa drogi gminnej - ulicy Bołtucia w Łomiankach” został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT inż. Mariusz Jaciubek

.....  
podpis

PROJEKTANT mgr inż. Robert Zalewski  
SPRAWDZAJĄCY

.....  
podpis

Pruszków dn. 30.01.2023 r.

## 2. KSERO UPRAWNIEŃ PROJEKTANTA

Łódzka Okręgowa  
Izba Inżynierów Budownictwa  
91-425 Łódź, ul. Północna 39  
tel. (0-42) 632-97-39, fax (0-42) 630-56-39  
NIP 725-18-49-050, REGON 473043690

Łódź, dnia 29 grudnia 2006 r.

Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna

sygn. akt. KK/D/7131/609/06

### DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (*Dz. U. z 2001 r. nr 5 poz. 42, z późn. zm.*) i art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 4, art. 14 ust. 1 pkt 2a i ust. 3 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późn. zm.*), oraz § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 2006 r. nr 83 poz. 578*), oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz. 1071 z późn. zm.*),

### Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna n a d a j e

Panu Mariuszowi Jaciubek

inżynierowi  
kierunek budownictwo

urodzonemu dnia 26 sierpnia 1978 r. w Opocznie

### UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny LOD/0609/POOD/06

do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności drogowej

szczegółowy zakres uprawnień jest określony na odwrocie niniejszej decyzji

### UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Łodzi po ustaleniu na podstawie złożonych dokumentów w dniu 16 sierpnia 2006 r. stwierdziła, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz na podstawie protokołów z postępowania kwalifikacyjnego oraz z przeprowadzonego egzaminu stwierdziła, że Pan Mariusz Jaciubek posiada wymagane prawem wykształcenie i praktykę zawodową konieczną do uzyskania uprawnień budowlanych w ww. specjalności i uzyskał pozytywny wynik egzaminu na uprawnienia budowlane.

Mając powyższe na uwadze, Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Łodzi orzekła jak w sentencji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Łodzi w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Skład Orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa:

Przewodniczący Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Wacław Sawicki

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Zbigniew Cichoński

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Jan Gałązka



Pan Mariusz Jaciubek jest upoważniony do:

- 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego, obiektu budowlanego takiego jak:
  - a) droga w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, z wyłączeniem drogowych obiektów inżynierskich oprócz przepustów;
  - b) droga dla ruchu i postoju statków powietrznych oraz przepust;zgodnie z art. 14 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego i § 18 ust. 1 Rozporządzenia MTiB;
- 2) sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z § 15 Rozporządzenia MTiB;
- 3) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, zgodnie z art. 13 ust. 4 Prawa budowlanego.

Skład Orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej  
Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa:

Przewodniczący Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Wacław Sawicki

Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Zbigniew Cichoński


Członek Składu Orzekającego OKK ŁOIIB  
mgr inż. Jan Gałązka




Otrzymują:

1. Mariusz Jaciubek  
ul. Wojskowa 5 m. 107  
03-599 Warszawa;
2. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa;
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
4. a/a.

### 3. KSERO UPRAWNIEŃ SPRAWDZAJĄCEGO



MAZOWIECKA  
OKRĘGOWA  
IZBA  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA



sygn. akt. MAZ/7131/ 264 /05/D

Warszawa, dnia 30 grudnia 2005 r.

**DECYZJA**

Na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. nr 5 poz. 42, z późn. zm.), art. 12 ust. 1 pkt. 1-5, art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt.1, ust. 4, art. 14 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz § 3 ust.1 § 12 pkt.1, § 18 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 96 poz. 817.), Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa stwierdza, że:

**Pan Robert Zdzisław Zalewski**  
magister inżynier budownictwa lądowego  
urodzony 8 czerwca 1970 roku w Pisz, syn Stanisława

uzyskał

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
nr MAZ/0400/POOD/05

**do projektowania bez ograniczeń**  
**w specjalności drogowej**

**UZASADNIENIE**

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstępuje się od uzasadniania decyzji.

Szczegółowy zakres nadanych uprawnień został opisany na odwrocie niniejszej decyzji.


**POUCZENIE**

1. Zgodnie z art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis do centralnego rejestru, prowadzonego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

**Skład Orzekający**

1/ mgr inż. Ryszard Chaciński .....  
2/ mgr inż. Krzysztof Latoszek .....  
3/ mgr inż. Irena Churska .....



**Szczegółowy zakres uprawnień  
do projektowania bez ograniczeń**

**w specjalności drogowej**

**I. Na mocy art. 12 ust. 1 pkt. 1 i 5 oraz art. 13 ust. 1 pkt.1 i ust. 4 ustawy - Prawo budowlane, w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:**

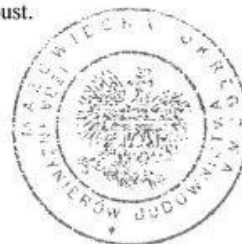
- 1/ projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego,
- 2/ sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych

**II. Na mocy § 3 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, niniejsze uprawnienia budowlane uprawniają do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie tej specjalności.**

**III. Na mocy § 18 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, niniejsze uprawnienia budowlane stanowią podstawę do:**

projektowania obiektu budowlanego, takiego jak:

- 1/ droga, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, z wyłączeniem drogowych obiektów inżynierskich oprócz przepustów;
- 2/ droga dla ruchu i postoju statków powietrznych oraz przepust.



Otrzymują:

1. Pan Robert Zdzisław Zalewski  
ul. Środkowa 45a  
05-816 Opacz Kolonia
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. a/a

#### 4. KSERO ZAŚWIADCZENIA PROJEKTANTA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA



##### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-ICI-WL2-2DQ \*

Pan MARIUSZ JACIUBEK o numerze ewidencyjnym MAZ/BD/0160/07  
adres zamieszkania ul. KOPERNIKA 10/79, 05-800 PRUSZKÓW  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-03-01 do 2023-02-28.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-02-14 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci  
elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są  
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.



**5. KSERO ZAŚWIADCZENIA SPRAWDZAJĄCEGO O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA**



**Zaświadczenie**

o numerze weryfikacyjnym:  
**MAZ-K93-5CP-796 \***

Pan ROBERT ZDZISŁAW ZALEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BD/0128/06  
adres zamieszkania ul. SŁOWIKÓW 18/20, 05-806 KOMORÓW  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-02-01 do 2023-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-12-30 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.





## 6. OPINIE UZGODNIENIA I DECYZJE

### Zaświadczenie o przyjęciu zgłoszenia



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-72-00

fax. 22 733-72-01

Znak sprawy: A.AB.6743.28.2022.JE

Ożarów Mazowiecki, dnia 4 stycznia 2023 roku

### ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 30 ust. 5aa ustawy - Prawo budowlane (Dz. U z 2021 r., poz. 2351 t.j. ze zm.)

Starosta Warszawski Zachodni  
zaświadcza o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia budowy lub wykonywania  
innych robót budowlanych polegających na przebudowie drogi gminnej – ul. Bołtucia  
w Łomiankach na dz. nr ew. 418/9, 119, 79, 102/2, obręb 0006 Łomianki.

złożonego przez Inwestora:

Burmistrza Łomianek  
z siedzibą: ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki  
reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Mariusza Jaciubka  
w dniu 7 grudnia 2022 r. (uzupełnionego w dniu 21 grudnia 2022 r.)

Nie pobrano opłaty skarbowej.  
(Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 t.j. ze zm.)



(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY

mgr inż. arch. Joanna Suszczyńska-Zienkiewicz  
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej)

Otrzymują :

1. Pan Mariusz Jaciubek  
pełnomocnik Burmistrza Łomianek
2. a/a

### POUCZENIE:

Wydanie powyższego zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

Sprawę prowadzi: Justyna Elwertowska – tel. 22 733 72 28  
Biuro podawcze – Wejście A Tel. 22 733 72 21

e-mail: jelwertowska@pwz.pl

Administratorem danych osobowych jest Starosta Warszawski Zachodni. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznych. Więcej informacji znajdziecie Państwo: <https://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych>

## Decyzja – pozwolenie wodnoprawne



Państwowe  
Gospodarstwo Wodne  
Wody Polskie  
Dyrektor  
Zarządu Zlewni  
w Warszawie  
WA.ZUZ.6.4210.737.2022.AZ

Warszawa, 16 - 11 - 2022 r.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Warszawie  
ul. Elektronowa 2, 03-219 Warszawa

Decyzja stała się ostateczna z dniem 21.12.2022

Warszawa, dnia 21.12.2022  
DYREKTOR  
z up. KIER. DZIAŁU  
Działu Zgód Wodnoprawnych  
Anna Zwolińska

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 i art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), art. 407 ust. 1, art. 389 pkt 1 w związku z art. 35 ust. 3 pkt 7, art. 389 pkt 6 w związku z art. 16 pkt 65, art. 401 ust. 1, art. 400 ust. 1 i 6, art. 403 ust. 1 i 2, art. 397 ust. 3 pkt 2 oraz art. 396 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Łomianek, w imieniu i na rzecz którego działa na mocy udzielonego pełnomocnictwa Pan Mariusz Jaciubek, o udzielenie pozwoleń wodnoprawnych na wykonanie urządzeń wodnych, tj. systemu rozsączającego składającego się ze studni chłonnych połączonych drenażem rozsączającym na działkach o nr ew. 119, 79, 418/9 obręb 0006 Łomianki, gmina Łomianki oraz na odprowadzanie do ww. urządzeń wodnych wód opadowych i roztopowych z ul. Bołtucia w Łomiankach

## orzekam

- I. Udzielam Burmistrzowi Łomianek pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych, tj. systemu rozsączającego składającego się z 16 szt. studni chłonnych o średnicy 1,2 m połączonych drenażem rozsączającym  $\varnothing$  0,3 m i  $\varnothing$  0,4 m o łącznej długości 438,8 m, na działkach o nr ew. 119, 79, 418/9 obręb 0006 Łomianki, gmina Łomianki, zgodnie z poniższym zestawieniem:

oznaczenie urządzenia	lokalizacja urządzenia		rzędne dna urządzenia [m n.p.m. PL-EVFR2007-NH]	długość urządzenia [m]	
drenaż	początek	X 5800507.71, Y 7492835.61	77,32 – 78,95	$\varnothing$ 0,3 m	206
	koniec	X 5800869.12, Y 7493083.79		$\varnothing$ 0,4 m	232,8
S2	X 5800516.10, Y 7492847.46		78,94		
S3	X 5800541.70, Y 7492868.72		78,90		
S4	X 5800553.65, Y 7492878.53		78,89		
S5	X 5800570.71, Y 7492889.77		78,87		
S6	X 5800587.47, Y 7492900.67		78,85		
S7	X 5800636.33, Y 7492932.49		78,79		
S8	X 5800651.60, Y 7492942.37		78,77		
S9	X 5800696.01, Y 7492971.43		78,72		
S10	X 5800720.72, Y 7492987.42		78,33		
S11	X 5800751.78, Y 7493007.52		78,22		
S12	X 5800777.39, Y 7493024.09		78,12		
S13	X 5800795.10, Y 7493035.55		78,06		
S14	X 5800818.98, Y 7493051.05		77,75		
S15	X 5800846.81, Y 7493069.22		77,39		
S16	X 5800864.36, Y 7493080.68		77,33		
S17	X 5800869.12, Y 7493083.79		77,32		

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Warszawie, ul. Elektronowa 2, 03-219 Warszawa  
tel.: +48 (22) 11 23 853 | faks: +48 (22) 11 23 899 | e-mail: zz-warszawa@wody.gov.pl

- II.A. Udzielam Burmistrzowi Łomianek pozwolenia wodnoprawnego na usługę wodną polegającą na odprowadzaniu do urządzenia wodnego, tj. systemu rozsączającego na działkach o nr ew. 119, 79, 418/9 obręb 0006 Łomianki, gmina Łomianki, o którym mowa w pkt I. niniejszej decyzji, wód opadowych i roztopowych z pasa drogowego ul. Bołtucia w Łomiankach, o powierzchni rzeczywistej – 6208,28 m<sup>2</sup> i powierzchni zredukowanej – 3570 m<sup>2</sup>.
- II.B. Przy wykonywaniu uprawnień wynikających z niniejszego pozwolenia wodnoprawnego zakład jest zobowiązany do przestrzegania następujących obowiązków:
1. Ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do systemu rozsączającego na działce o nr ew. na działkach o nr ew. 119, 79, 418/9 obręb 0006 Łomianki, gmina Łomianki, nie przekroczy 0,0060 m<sup>3</sup>/s i średnio 1178,2 m<sup>3</sup>/rok.
- II.C. Pozwolenia wodnoprawnego udziela się na czas określony, tj. na okres 30 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.
- III. Pozwolenie wodnoprawne nie rodzi praw do nieruchomości i urządzeń wodnych koniecznych do jego realizacji oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich przysługujących wobec tych nieruchomości i urządzeń (art. 393 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - *Prawo wodne*).

#### Uzasadnienie

Burmistrz Łomianek, w imieniu i na rzecz której działa na mocy udzielonego pełnomocnictwa Pan Mariusz Jaciubek, wnioskiem z dnia 29 września 2022 r., zwrócił się do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o udzielenie pozwoleń wodnoprawnych na wykonanie urządzeń wodnych, tj. systemu rozsączającego składającego się ze studni chłonnych połączonych drenażem rozsączającym na działkach o nr ew. 119, 79, 418/9 obręb 0006 Łomianki, gmina Łomianki oraz na odprowadzanie do ww. urządzeń wodnych wód opadowych i roztopowych z ul. Bołtucia w Łomiankach. Do wniosku dołączono operat wodnoprawny wraz z opisem prowadzenia zamierzonej działalności niezawierającym określeń specjalistycznych w wersji papierowej i elektronicznej, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wypisy z rejestru gruntów dla działek usytuowanych w zasięgu oddziaływania planowanych działań.

Z przedłożonych materiałów wynika, że planowana jest przebudowa ul. Bołtucia w Łomiankach. Wody opadowe i roztopowe z pasa drogowego ujęte zostaną w system kanalizacji deszczowej i odprowadzane będą do systemu rozsączającego w pasie drogowym. System rozsączający wykonany zostanie z szesnastu studni chłonnych połączonych drenażem rozsączającym.

Studnie chłonne połączone drenażem rozsączającym, w myśl art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.), stanowią urządzenia wodne. Stosownie do art. 389 pkt 6 ww. ustawy na wykonanie urządzeń wodnych wymagane jest pozwolenie wodnoprawne. Zgodnie z art. 35 ust. 3 pkt 7 ustawy *Prawo wodne* odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ujętych w systemy kanalizacji deszczowej do urządzeń wodnych stanowi usługę wodną, na którą stosownie do art. 389 pkt 1 ww. ustawy wymagane jest pozwolenie wodnoprawne. Zgodnie z art. 397 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy organem właściwym do wydania przedmiotowych pozwoleń wodnoprawnych jest dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich.

Stosownie do art. 400 ust. 7 ustawy *Prawo wodne* informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwoleń wodnoprawnych podano do publicznej wiadomości. Stronom postępowania zapewniono możliwość czynnego udziału w postępowaniu.



Po przeanalizowaniu przedłożonych materiałów nie stwierdzono naruszeń warunków określonych w art. 396 ust 1 ustawy *Prawo wodne*, w związku z tym udzielono pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z wnioskiem. Wszystkie warunki nałożone niniejszą decyzją wynikają z przedłożonych materiałów.

Zgodnie z art. 400 ust. 1 ustawy *Prawo wodne* pozwolenie wodnoprawne na usługi wodne wydano na czas określony tj. 30 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna. Stosownie do art. 400 ust. 6 ww. ustawy nie ustalono czasu obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo do wniesienia odwołania do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Warszawie Wody Polskie za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stosownie do art. 127a *Kodeksu postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

1. Burmistrz Łomianek  
ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki  
pełnomocnik: Pan Mariusz Jaciubek  
ul. Ołówkowa 1B lok. 15, 05-800 Pruszków  
2. a/e



DYREKTOR  
  
Anna Kudlicka

#### Informacja:

1. Stosownie do art. 331 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) właściciel urządzenia wodnego zgłasza posiadane urządzenie wodne Wodom Polskim w celu wpisania do systemu informacyjnego gospodarowania wodami w terminie 60 dni od dnia przystąpienia do użytkowania tego urządzenia.  
(stosowne zgłoszenie należy przedłożyć Zarządowi Zlewni w Warszawie przy ul. Elektronowej 2)
2. Zgodnie z art. 414 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego wygasa, jeżeli w terminie 3 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna zakład, nie rozpoczął wykonywania tego urządzenia.  
Na podstawie art. 414 ust. 9 ww. ustawy pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego może zostać przedłużone, jeżeli wnioskodawca, przed wygaśnięciem pozwolenia wodnoprawnego wystąpi z takim wnioskiem do organu właściwego w sprawach pozwoleń wodnoprawnych.
3. Na podstawie art. 414 ust. 2 z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) pozwolenie wodnoprawne na usługi wodne nie wygasa, jeżeli zakład w terminie 90 dni przed upływem okresu na jakie zostało wydane pozwolenie, złoży wniosek o ustalenie kolejnego okresu obowiązywania tego pozwolenia, spełniając przy tym wymagania, o których mowa w art. 414 ust. 3 ww. ustawy.

## Protokół z narady koordynacyjnej

OD.6630.725.2022

Ożarów Mazowiecki, dn. 28.11.2022 r.

Starosta Warszawski Zachodni

Znak sprawy: OD.6630.725.2022

**ODPIS**  
**PROTOKOŁU Z NARADY KOORDYNACYJNEJ DODATKOWEJ**  
**zakończoney w dniu 28.11.2022 r.**  
**w sprawie usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu**

Przedmiot narady:	kanalizacja sieć
Lokalizacja:	Łomianki - miasto obr.6, dz.: 79, 119, 418/9
Wnioskodawca:	BIURO INŻYNIERSKIE JMP MARIUSZ JACIUBEK ul. OŁÓWKOWA 1b/15, 05-800 Pruszków
Inwestor:	BURMISTRZ ŁOMIANEK ul. WARSZAWSKA 115, 05-092 Łomianki
Przewodniczący:	Marcin Rąbek
Sposób przeprowadzenia narady:	elektroniczny
Data wpływu:	14.10.2022 r.
Uwagi/informacje dodatkowe:	Rurociąg deszczowy wraz ze studniami, studzienkami i przykanalikami - odwodnienie ulicy.

**Lista uczestników narady koordynacyjnej dodatkowej wraz z uwagami**

Lp.	Nazwa instytucji Sposób uczestnictwa	Stanowisko Uwagi	Imię i nazwisko uczestnika
1	Przewodniczący Narady elektroniczny	Stanowisko pozytywne	Marcin Rąbek
2	NETIA elektroniczny	Uczestnik nieobecny na naradzie	
3	ORANGE Polska S.A. elektroniczny	Uczestnik nieobecny na naradzie	
4	PGE Dystrybucja S.A. RE Legionowo elektroniczny	Uczestnik nieobecny na naradzie	
5	Przedstawiciel Miasta i Gminy Łomianki elektroniczny	Uczestnik nieobecny na naradzie	
6	PSG Sp. z o.o. elektroniczny	Stanowisko pozytywne W miejscu skrzyżowań z siecią gazową i w jej pobliżu prace prowadzić ręcznie w porozumieniu i pod nadzorem Polska Spółka Gazownictwa oddz. w Warszawie; 02-235 Warszawa ul. Równoległa 4a.	Paweł Bieńkowski
7	Regionalne Centrum Informatyki Warszawa elektroniczny	Stanowisko pozytywne Bez uwag	Mariusz Kamiński
8	Wydz. Arch. i Bud. elektroniczny	Stanowisko pozytywne Proszę o uzyskanie zgód właścicieli dz. na realizację proj. sieci oraz	Marzena Narewska

Dokument wygenerował(a): Łukasz Szatanek, dn. 01-12-2022 10:10:30

Jeżeli dokument jest wystawiony elektronicznie, to nie wymaga podpisu analogowego ani pieczęci, lecz wymaga podpisu elektronicznego.

Uwaga: podpis elektroniczny jest niewidoczny – można go zweryfikować tylko odpowiednim programem

Strona 1 z 2

		wejście w teren.	
9	ZWiK Łomianki elektroniczny	Uczestnik nieobecny na naradzie	

Treść protokołu została uzgodniona z osobami, które uczestniczyły w naradzie wyłącznie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Na obszarze uzgodnienia znajdują się następujące punkty osnowy geodezyjnej: 717620.1.1353.

**Z upoważnienia  
Marcin Rąbek**

***dokument został podpisany elektronicznie***

*Podpis przewodniczącego narady*

**POUCZENIE:**

1. Przedstawiciele instytucji zostali zawiadomieni o sposobie, terminie i miejscu przeprowadzenia narady koordynacyjnej zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1990). W myśl art. 28b ust. 3 pkt 4 tej ustawy w naradzie koordynacyjnej mogą wziąć udział również inne podmioty, które mogą być zainteresowane rezultatami narady koordynacyjnej, w szczególności zarządzające terenami zamkniętymi, w przypadku sytuowania części projektowanych sieci na tych terenach.
2. Niniejsze uzgodnienie wykonano w oparciu o treść mapy zasadniczej, która może nie zawierać projektów wszystkich urządzeń podziemnych nie podlegających uzgodnieniu na mocy art. 28b ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1990) lub złożonych na naradę, a które nie uzyskały jednomyślnej pozytywnej opinii.
3. Znaki geodezyjne, urządzenia zabezpieczające te znaki oraz budowle triangulacyjne podlegają ochronie w myśl art. 15 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1990).

Dokument wygenerował(a): Łukasz Szatanek, dn. 01-12-2022 10:10:30

Jeżeli dokument jest wystawiony elektronicznie, to nie wymaga podpisu analogowego ani pieczęci, lecz wymaga podpisu elektronicznego.

Uwaga: podpis elektroniczny jest niewidoczny – można go zweryfikować tylko odpowiednim programem

Strona 2 z 2





## Wypis y wyrzys z MPZP

Urząd Miejski w Łomiankach

Wydział Geodezji,  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego



ul. Warszawska 71, 05-092 Łomianki

tel. 22 888 98 47, 22 888 98 48

um@poczta.lomianki.pl

www.lomianki.pl



WGG.6727.1.445.2022.KP

Łomianki, dnia 25.08.2022 r.

### Wypis i wyrzys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”**, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 8 z dnia 2011-01-26, poz. 323, dla działek o nr ew.:

**119**, położonej w obrębie 6, gmina Łomianki

Wyżej wymieniona nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym:

**2ZP** - Tereny zieleni urządzonej

**1ZP** - Tereny zieleni urządzonej

**2KD-PJ** - Drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdných

**35KDD** - Drogi publiczne - dojazdowe

**37KDD** - Drogi publiczne - dojazdowe

**3KD-PJ** - Drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdných

**2KDL** - Drogi publiczne - lokalne

Dokument zawiera <sup>15</sup> ponumerowanych stron i załącznik graficzny w skali 1:1000.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów:

Dla „1ZP”, „2ZP”

§ 93. Dla terenów oznaczonych od 1ZP do 3ZP ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej z elementami małej architektury oraz powierzchniami utwardzonymi: chodnikami skwerami,
- 2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
  - a) place zabaw dla dzieci;
  - b) obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 3) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam według ustaleń ogólnych § 20;
  - b) zakaz grodzenia terenu.
- 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
  - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 80%.
- 6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne § 23, § 25 oraz § 28 - § 32;
- 7) Ochrona dziedzictwa kulturowego: dla obiektów uznanych jako dobra kultury, zlokalizowanych na terenie 1ZP, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne § 36.
- 8) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24;
  - b) prawo energetyczne: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami § 68 pkt 4.
- 9) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 11) Stawka procentowa - 1%.

Dla „2KD-PJ”

- 2) teren oznaczony 2KD-PJ - droga projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m,
  - b) dostępność jezdni nieograniczona,



- c) brak wyodrębnionego chodnika,
- d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;

**Dla „35KDD”**

- 32) teren oznaczony 35KDD - istniejąca droga do przebudowy - ul. Bołtucia:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;

**Dla „37KDD”**

- 33) teren oznaczony 37KDD - istniejąca droga do przebudowy - ul. Jeziorna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 9 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;

**Dla „3KD-PJ”**

- 3) teren oznaczony 3KD-PJ - droga projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m,
  - b) dostępność jezdni nieograniczona,
  - c) brak wyodrębnionego chodnika,
  - d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;

**Dla „2KDL”**

4. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych:

- 1) teren oznaczony 1KDL, 2KDL - istniejąca droga do przebudowy - ul. Warszawska:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna 26-30 m,
  - b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) dopuszcza się realizację zatok parkingowych,
  - e) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Wiślaną - 2KDL, w formie ronda,
  - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obu stron alei drzew,
  - g) teren objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71,
  - h) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - § 40, § 41, § 42;

Pozostała treść planu:

**Dział I**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1**

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, zwany dalej planem.
- § 2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. Integralnymi częściami planu są:
- 1) tekst uchwały - zwany dalej tekstem planu;
  - 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- § 4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty

- objektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 14) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

**§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 10) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się po powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
- 11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 15) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub maksymalną ilość pełnych kondygnacji nadziemnych budynku;
- 16) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 17) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;
- 18) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych

w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;

20) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;

21) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.

22) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone są działalności obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta, jak: usługi administracji samorządowej, państwowej i sądownictwa, usługi kultury, usługi handlu, gastronomii o wysokim standardzie, banki, hotele, biura turystyczne, domy towarowe, pasaże, itp.; cechować je powinien wysoki standard świadczonych usług;

23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo produktów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;

24) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;

25) elemencie wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pacholek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;

26) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć publiczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym i terenom komunikacji;

27) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10°;

28) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30° do 45°, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10°, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

29) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

30) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniasto- słupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 do 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

31) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 9 m<sup>2</sup>;

32) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

33) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

34) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

35) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11 lipca 2006r.;

26) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 6.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 5) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) rejony lokalizacji dominant przestrzennych;
- 8) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 9) ścieżki rowerowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 7.** Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- 1) 1 UA do 4UA - tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) UC(MW)- teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 3) 1 U do 11U - tereny zabudowy usługowej;



- 4) UO - teren usług oświaty;
- 5) 1US do 3US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) 1U/MN4 do 14U/MN4 - tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej;
- 7) 1MN2/U do 13MN2/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i/lub usługowej;
- 8) 1MN1 do 3MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 9) 1MN2 do 22MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 10) 1MN3 do 11MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 11) MW(MN2)- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną intensywną;
- 12) 1 MW, 2MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 13) P - teren produkcji, przetwórstwa i składów;
- 14) 1ZP/WS do 3ZP/WS - tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 15) ZP(US)- teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
- 16) 1ZP do 3ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 17) KD-Gp - teren parkingu ogólnodostępnego;
- 18) 1 KP, 2KP - tereny ciągów pieszych;
- 19) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
  - a) teren oznaczony symbolem KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) tereny oznaczone symbolem 1KDZ, 2KDZ - drogi zbiorcze,
  - c) tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL - drogi lokalne,
  - d) tereny oznaczone symbolami od 1KDD do 41 KDD - drogi dojazdowe,
  - e) tereny oznaczone symbolami od 1KD-PJ do 4KD-PJ - drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdnich;
- 20) I-H - teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 8. 1. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:**

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD i KD-PJ);
- 2) tereny ciągów pieszych (KP);
- 3) teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-H);
- 4) teren zabudowy usług oświaty (UO);
- 5) tereny zieleni urządzonej (ZP);
- 6) tereny usług sportu i rekreacji (US).

**2. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego:**

- 1) tereny zabudowy usług publicznych (UA);
- 2) teren wielofunkcyjnego zespołu usług centro- twórczych z zabudową wielorodziną;
- 3) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy (ZP/WS);
- 4) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji (ZP(US));
- 5) teren parkingu ogólnodostępnego (KD-Gp);
- 6) tereny, na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

**§ 9. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:**

- 1) dla strefy 4 (z polityką ochronną), ochrona przed urbanizacją ze względu na walory środowiska przyrodniczego;
- 2) dla strefy 6 (z polityką przekształceń), przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową podmiejską;
- 3) dla strefy 7 (z polityką dopełnień), zwiększenie efektywności użytkowania terenów uzbrojonych lub wskazanych do uzbrojenia oraz właściwej obsługi komunikacyjnej;
- 4) dla strefy 9 (z polityką przekształceń), pozyskanie przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim.

## **Rozdział 2**

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

**§ 10.** Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulicy głównej ruchu przyspieszonego, ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnich, dopełnienie układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, wyznaczenie terenów dla lokalizacji funkcji z zakresu usług centrowych, usług administracji sprzyjających integracji społecznej w tym terenie przeznaczonego pod budowę budynku ratusza miejskiego z placem miejskim, zachowanie i uzupełnienie układu przestrzeni publicznych, uzupełnienie centrum miasta śródmiejską zabudową usługowo-mieszkaniową o zwartej strukturze z tendencją do tworzenia pierzei usługowej wzdłuż ulicy Warszawskiej, wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, w tym terenów usług, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wyłączonych spod zabudowy, wprowadzenie szpalerów drzew na teren ulicy Warszawskiej oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

**§ 11.** Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego obowiązują ustalenia § 71.

**§ 12.** Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- § 13. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.
- § 14. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych budynków murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.
- § 15. Na działkach położonych wzdłuż terenu 1KDL, 2KDL (ul. Warszawska) zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- § 16. Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczalnej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.
- § 17. 1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
2. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- § 18. 1. Na terenach z istniejącą zabudową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu.
2. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym i szeregowym powinny być ze sobą zharmonizowane pod względem bryły, kolorystyki elewacji, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych.
- § 19. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej ustala się lokalizację takiej działalności w parterach budynków.
- § 20. Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
  - 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
  - 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN1, MN2 i MN3;
  - 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połączonych dachach i kalenicy;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
    - a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
    - b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 15 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
    - c) słupów reklamowych i informacyjnych;
  - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
    - a) w promieniu 20m od obiektów zakwalifikowanych jako dobra kultury wymienionych w § 36 ust. 1;
    - b) na drzewach,
    - c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych;
  - 7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- § 21. 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony przestrzeni publicznych następujące warunki:
- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu; ustalenie nie dotyczy terenów ogrodzeń zabezpieczających boiska sportowe;
  - 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1m w głąb działki;
  - 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1m od strony przestrzeni publicznej dla:
    - a) zabudowy usługowej,
    - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem przedszkoli;
  - 5) zakazy w pkt 4) nie dotyczą żywopłotów;
  - 6) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.
2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

### Rozdział 3

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

- §22. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów

odrębnych: otulina Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN)- na całym obszarze planu; strefa zwykła Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (zwany dalej WOChK);

**§ 23.** Dla obszarów chronionych wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
- 2) w granicach WOChK zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu.

**§ 24.** 1. Cały obszar planu znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Ustawa Prawo wodne nie obliguje do wprowadzania dla tego terenu zakazów, nakazów i ograniczeń niemniej obszar położony w granicach terenu zagrożenia w przypadku awarii wałów jest narażony na zalanie i wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona ze świadomością możliwości jego wystąpienia; ponadto obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek ewentualnego wystąpienia awarii wałów.

**§ 25.** W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 2) rekultywację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP/WS do 3ZP/WS;
- 3) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP/WS do 3ZP/WS;
- 4) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP do 3ZP
- 5) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ulicy Warszawskiej;
- 6) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym, w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej;
- 7) ochronę warunków siedliskowych istniejących zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
  - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy powyżej 50 cm,
  - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy SOWO cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pierśnicy powyżej 200 cm,
  - c) na terenach w granicach WOChK nakaz wprowadzania nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowania nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk.

**§ 26.** W zakresie ochrony gatunkowej, występującej na terenie gminy pachnicy dębowej oraz jej ostoi - dziuplastych i częściowo spróchniałych drzew liściastych, ustala się dla terenów leżących w strefie zwykłej WOChK:

- 1) przed przystąpieniem do jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek z istniejącym drzewostanem liściastym o średnicy pierśnicy powyżej 70 cm, nakazuje się przeprowadzenie na koszt inwestora badań w zakresie zasiedlenia ich przez pachnicę dębową; badania powinny być przeprowadzone przez specjalistę nauk przyrodniczych, w szczególności entomologa;
- 2) w przypadku potwierdzenia występowania pachnicy dębowej na działce - nakaz uzgadniania zagospodarowania terenu ze służbami ochrony przyrody;
- 3) w miarę możliwości należy prowadzić monitoring przemieszczania się pachnicy dębowej.

**§ 27.** W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się:

- 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
- 3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);
- 6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.;
- 7) nakaz rekultywacji terenów, na których zostanie stwierdzona obecność arsenu i chromu w ilościach przekraczających wielkości dopuszczone.

**§ 28.** W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych, w tym okresowych;
- 2) zachowanie przebiegu i drożności cieków przecinających teren;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych

kanalów ściekowych;

5) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;

6) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych.

**§ 29.** W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;

2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno - kanalizacyjnej.

**§ 30.** W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;

2) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 31.** Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Tytuł IV ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (j.t. Dz.U. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.).

**§ 32.** Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2 i MN3) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (zał. do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. (Dz.U. Nr 120, poz. 826) - tab. 1 poz. 2a);

2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną (MW(MN2)) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. (Dz.U. Nr 120, poz. 826) - tab. 1 poz. 3a);

3) wskazane w planie tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UC(MW), U/MN4 i MN2/U) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. (Dz.U. Nr 120, poz. 826) - tab. 1 poz. 3d);

4) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (zał. do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. (Dz.U. Nr 120, poz. 826) - tab. 1 poz. 2b);

5) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji (ZP(US)) oraz tereny sportu i rekreacji (US) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (zał. do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. (Dz.U. Nr 120, poz. 826) - tab. 1 poz. 3c).

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 33.** Na obszarze objętym planem, znajdują się następujące obiekty i obszary podlegające ochronie jako zabytki:

1) willa z zielenią, przy ulicy Racławickiej 21 (d. 15), wpisana do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 1265;

2) zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej w skrócie WKZ) pod numerami AZP: 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17.

**§ 34.** Dla obiektu zabytkowej willi wpisanej do rejestru zabytków, o której mowa w § 33 pkt 1), wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody WKZ.

**§ 35.** 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych wymienionych w § 33 pkt 2) w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

2. Na obszarze stref oznaczonych 54-65/7, 54-65/8, 54-65/17 ustala się:

1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych - uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;

2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;

3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

**§ 36.** 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty uznane jako dobra kultury:

1) figura Serca Jezusa;

2) pomnik gen. Mikołaja Bołtucia;

3) pomnik Bohaterów Poległych w Obronie Ojczyzny;

4) kapliczka przy ulicy Rolniczej.

2. Ustala się ochronę dóbr kultury wymienionych w ust. 1 i wskazanych na rysunku planu, poprzez:

1) zakaz usuwania; zmiana lokalizacji jedynie w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od obiektu lub jego ogrodzenia;



- 3) zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w promieniu 20 m od obiektu.
- § 37. Ustala się, że na rozbiórkę obiektów, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- § 38. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 39. 1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych, w którego skład wchodzi:
- 1) jezdnia odbarczająca służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego - część pasa drogowego drogi krajowej nr 7 - zlokalizowana na terenie oznaczonym KDGP;
  - 2) drogi zbiorcze - tereny oznaczone symbolami 1KDZ (ulica Rolnicza), 2KDZ (ulica Wiśłana);
  - 3) drogi gminne lokalne i dojazdowe - tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, od 1KDD do 41 KDD i od 1KD-PJ do 4KD-PJ;
  - 4) przestrzeń ogólnodostępne tworzące system ciągów pieszych, skwerów i zieleńców w otoczeniu zabudowy administracyjno- usługowej na terenach oznaczonych symbolami UC(MW)i na terenach od 1UA do 4UA;
  - 5) tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy - tereny oznaczone symbolami od 1ZP/WS do 3ZP/WS;
  - 6) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji - teren oznaczony symbolem ZP(US);
  - 7) tereny zieleni urządzonej- tereny oznaczone symbolami od 1ZP do 3ZP;
  - 8) ciągi piesze - tereny oznaczone symbolami 1KP i 2KP;
  - 9) teren parkingu ogólnodostępnego - teren oznaczony symbolem KD-Gp;
  - 10)tereny dróg wewnętrznych.
2. Miejscami i przestrzeniami publicznymi mogą być również niewygrózione tereny przed niektórymi obiektami usługowymi - w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem.
- § 40. Tereny, o których mowa § 39 ust. 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.
- § 41. Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni publicznych wymienionych w § 39 ust. 1 i 2:
- 1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;
  - 2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) nakaz zharmonizowania:
    - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
    - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,
    - c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
  - 4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami § 20;
  - 6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
  - 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.
- § 42. Dla miejsc i przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
- 1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);
  - 2) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej.

## Rozdział 6

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- § 43. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- § 44. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalny wymiar frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, w przypadku gdy:



- a) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,
  - b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycję celu publicznego.
- § 45.** Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:
- 1) działka ma podłączenie do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w § 98 ust. 2.
- § 46.** W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:
- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17;
  - 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4m od granicy drogi wewnętrznej;
  - 3) dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych z zastrzeżeniem pkt 5 oraz § 23 pkt 2;
  - 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1m od istniejącego poziomu terenu;
  - 5) zakaz tworzenia skarp oraz obsypywania ziemią ścian zewnętrznych budynków, w których wejście zostało wyniesione ponad istniejący poziom terenu.
- § 47.** W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryw dachowych ustala się:
- 1) zakaz stosowania pokryw dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy, czerwony;
  - 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
  - 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.
- § 48.** Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej ustala się:
- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;
  - 2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;
  - 3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;
  - 4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 5) nakaz zharmonizowania bryty, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

## Rozdział 7

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 49.** Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- § 50.** 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.
2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się:
- 1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi w § 44;
  - 2) w przypadku wydzielania dróg obowiązują zasady określone w § 98 ust. 2.
- § 51.** Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami oraz zasady określone w § 44.
- § 52.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ, KDL, KDD zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

## Rozdział 8

### Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 53.** Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:
- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w § 96 - § 100.
- § 54.** Ustala się adaptację i przebudowę dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
- 1) KDGP- teren dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
  - 2) KDL- tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
  - 3) KDD- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, publicznych klasy dróg

§ 55. Plan wyznacza drogi dojazdowe w formie ciągu pieszo-jezdnego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-PJ.

§ 56. Plan wyznacza ciągi piesze na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KP.

§ 57. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.

§ 58. 1. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

2. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.

§ 59. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDZ, KDL i 33 KDD.

2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

§ 60. Dla dróg dojazdowych ustala się:

- 1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
- 2) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej, w celu realizacji chodnika lub należytego odwodnienia terenu, dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego;
- 3) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej można realizować jako drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z nie- wyodrębnioną jezdnią i chodnikiem;
- 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

§ 61. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w § 98 ust. 2.

§ 62. 1. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźników podanych w tabeli 1:

Tabela 1- wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2	Zabudowa jendorodzinna	1 mieszkanie	1
	Budynek jednorodzinny	1 budynek	2
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2,3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	3
7.	Targowiska, hale targowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	30
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	11
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe stadiony	100 użytkowników równocześnie	25+0,3 m.p dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	20+0,3 m.p dla autokaru

16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
20.	Szpital, klinika	10 łóżek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	4,5
22.	Rzemiosło usługowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
24.	Baseny pływackie, siłownialne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	10
25.	Kąpieliska	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

2. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ i KDL na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

## Rozdział 9

### Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 63.** W zakresie zasad przebudowy i budowy systemu uzbrojenia inżynieryjnego terenu:

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych na podstawie opracowań technicznych i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wyznacza się teren I-H pod adaptację urządzeń technicznych istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
- 6) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 7) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w granicach planu.

**§ 64.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszcza się eksploatację i przebudowę istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie I-H;
- 3) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 4) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
- 5) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009r. (Dz.U. Nr 124, poz. 1030).

**§ 65.** W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- 3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
- 4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 66.** Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
  - 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
  - 3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgiel, koks.
- § 67.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
  - 2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
  - 3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
  - 4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
  - 5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
  - 6) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
  - 7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
  - 8) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
  - 9) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia. Szerokość tej strefy wynosi 40 m od osi linii na obie strony. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgadniać z zarządcą sieci;
  - 10) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.
- § 68.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) dla całego obszaru planu zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) realizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
  - 3) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wnetrzowych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
  - 4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6 m od osi linii na obie strony. Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych;
  - 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektu zagospodarowania działki budowlanej z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci;
  - 6) dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych; uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.
- § 69.** W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci teletechnicznych i radiowych sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- 1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
  - 2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
  - 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106, poz. 675).
- § 70.** W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się:
- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
  - 2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
  - 3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% -

należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;

4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;

5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;

6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;

7) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:

a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,

b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0m,

c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,

d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,

e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;

8) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

## Rozdział 10

### Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

**§ 71.** 1. Wyznacza się obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 ustala się:

1) ujednolicenie wysokości zabudowy w pierzei ulicy Warszawskiej;

2) urządzenie systemu miejsc i przestrzeni publicznych ze starannie zaaranżowanymi ciągami pieszymi, placami, skwerami, zielenią przyuliczną, itp.;

3) wprowadzenie starannie dobranych obiektów małej architektury, elementów wyposażenia ulic i mebli ulicznych takich jak: latarnie, ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, pojemniki z zielenią itp.; obiekty te powinny być odbierane jako spójne stylistycznie; obiekty te nie mogą kolidować z urządzeniami komunikacyjnymi;

4) wymianę nawierzchni i wykształcenie posadzek na terenach publicznych;

5) likwidację obiektów tymczasowych;

6) likwidację lub wymianę budynków w złym stanie technicznym;

7) przebudowę skrzyżowań dróg publicznych;

8) zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia terenu podziemnymi;

9) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

10) realizację kanalizacji deszczowej;

11) iluminację obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych.

## Rozdział 11

### Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

**§ 72.** Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

**§ 73.** 1. Dopuszcza się kontynuację użytkowania w zakresie funkcji oraz zachowanie, przebudowę i remont istniejącej zabudowy i urządzeń sportu i rekreacji na terenie UC(MW) do czasu wymiany funkcji i realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Zagospodarowanie terenu UC(MW) zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie pod warunkiem wskazania nowej lokalizacji dla boiska sportowego.

3. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnich:

4. Dla wszystkich terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 40 KDD i dla terenów dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych symbolami od 1 KD-PJ do 4KD-PJ obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych - § 40, § 41, § 42;

**§ 97.** 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD oraz teren ulic dojazdowych w formie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych KD-PJ.

2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego:

**§ 98.** 1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla dróg o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 4,5 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdných (brak wyodrębnionego chodnika),
  - b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:
    - minimum 6,0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdných (brak wyodrębnionego chodnika),
    - minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
- 3) maksymalna długość drogi bez przełotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

§ 99. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic 1KDL, 2KDL i 2KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

**Dział III**  
**Ustalenia końcowe**

§ 101. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 102. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 103. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

§ 104. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załączniki:

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. Wydział Inwestycji i Remontów
2. a/a

Sprawę prowadzi: Katarzyna Pawłowska  
tel: 228889847

PODINSPEKTOR  
ds. nieruchomości  
Katarzyna Pawłowska

URZĄD MIEJSKI w ŁOMIANKACH  
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
05-092 Łomianki, ul. Warszawska 71  
tel. 22 76 86 233  
woj. mazowieckie





Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą LV/414/2010 z dnia 2010-11-04

Załącznik do sprawy WGG.6727.1.445.2022.KP, data wydania 2022-08-25  
skala 1 : 1000

URZĄD MIEJSTKA W ŁOMIANKACH  
Wydział Geod. Gospod. i Komunikacji  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
15-762 Łomianki, ul. Wolności 2-3  
tel. 22 762 10 00, fax 22 762 10 01



Dotyczy działki numer 119 z obrębem 6

Document wygenerowano z serwisu łomianki.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.  
dnia 2022-08-25 13:47:29 przez: Katarzyna Pawłowska tel. 228899847

PODINSPEKTOR  
Gł. Inżynier  
Katarzyna Pawłowska

strona 1





Wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą LV/414/2010 z dnia 2010-11-04

Załącznik do sprawy WGG.6727.1.445.2022.KP, data wydania 2022-08-25  
skala 1 : 1000

URZĄD MIEJSKI W ŁOMIANKACH  
Zagospodarowanie Przestrzenne  
ul. Walszawska 71  
tel. 22 76 92 33  
woj. mazowieckie



Dotyczy działki numer 119 z obrębu 6

Dokument wygenerowano z serwisu lomianki.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.  
dnia 2022-08-25 13:47:29 przez: Katarzyna Pawłowska tel. 228889847

PODINSPEKTOR  
ds. nieruchomości

strona 2



**Legenda**

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LV/414/2010 z dn. 04.11.2010 r.

**OGÓLNE****PRZEZNACZENIA TERENU**

<b>KP</b>	Ciągi piesze	<b>KD-PJ</b>	Drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdných	<b>KDD</b>	Drogi publiczne - dojazdowe
<b>KDGP</b>	Drogi publiczne - główna ruchu przyspieszonego	<b>KDL</b>	Drogi publiczne - lokalne	<b>KDZ</b>	Drogi publiczne - zbiorcze
<b>I-H</b>	Teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę	<b>KD-Gp</b>	Teren parkingu ogólnodostępnego	<b>P</b>	Teren produkcji, przetwórstwa i składów
<b>UO</b>	Teren usług oświaty	<b>UCIMW</b>	Teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrowych z zabudową wielorodzinną	<b>MW(MN2)</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną intensywną
<b>ZP(U/S)</b>	Teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji	<b>US</b>	Tereny usług sportu i rekreacji	<b>MN2</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej
<b>MN2/U</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i/lub usługowej	<b>MN1</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności	<b>MN3</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
<b>MW</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>UA</b>	Tereny zabudowy usług publicznych	<b>U</b>	Tereny zabudowy usługowej
<b>UMC/U</b>	Tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej	<b>ZP</b>	Tereny zieleni urządzonej	<b>ZP(U/S)</b>	Tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy

**POZOSTAŁE OZNACZENIA**

	Granica wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody		Podziemne odcinki rowu melioracyjnego		Granica pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia
	Granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych		Granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej		Projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień
	Granice strefy ochronno-technicznej kanału		Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu		Ścieżki rowerowe
	Granice obszarów wymagających rekultywacji		Strefa pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia		Obiekty zakwalifikowane jako dobra kultury
	Rejon lokalizacji dominant przestrzennych		Zabytki wpisane do rejestru WKZ		Granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody

URZĄD MIEJSKI w ŁOMIANKACH  
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomości  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
05-092 Łomianki, ul. Warszawsk  
tel. 22 76 86 233  
info@lomianki.pl

## **II. CZĘŚĆ PROJEKTOWA**

### **1. OPIS TECHNICZNY**

#### **1.1. WSTĘP**

##### **1.1.1. Materiały wyjściowe**

Podstawę do opracowania przedmiotowej dokumentacji stanowią:

- Umowa na wykonanie dokumentacji projektowej zawarta pomiędzy Gminą Łomianki a Biurem Inżynierskim JMP,
- Mapa do celów projektowych opracowana przez uprawnionego geodetę Piotra Bambit
- Inwentaryzacja stanu istniejącego przeprowadzona przez Projektantów w czerwcu 2022 r.,
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020, poz. 470 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02 marca 1999r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124 z późn. zm., tj. Dz. U. 2019 poz. 1643),
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Łomianki Centrum” z dnia 2011-01-26, poz. 323 zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r.
- Wytyczne i zalecenia Zamawiającego przekazane na etapie opracowywania dokumentacji.

##### **1.1.2. Przedmiot i cel inwestycji**

Niniejszy projekt dotyczy przebudowy ulicy Bołtucia w Łomiankach.

Celem inwestycji jest zapewnienie obsługi ruchu pojazdów samochodowych i pieszych na przedmiotowej ulicy.

##### **1.1.3. Cel i zakres dokumentacji**

Niniejsza dokumentacja ma na celu uzyskanie od Starosty Warszawskiego Zachodniego akceptacji zgłoszenia robót budowlanych, na podstawie którego prowadzone będą roboty budowlane związane z przebudową przedmiotowej ulicy.

Całościowy zakres dokumentacji obejmuje odcinek ulicy Bołtucia do ul. Warszawskiej (bez skrzyżowania) do ulicy Kiepur o długości 437 m.

### **1.2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

#### **1.2.1. Lokalizacja i zagospodarowanie terenu**

Przedmiotowa ulica zlokalizowana jest w centralnej części Łomianek.

Wzdłuż analizowanej ulicy na przedmiotowym odcinku zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na trasie ulicy występują pojedyncze drzewa i krzewy, niestanowiące uporządkowanej zieleni.

Szerokość pasa drogowego ulicy jest zmienna w zakresie od 7,5 do 8,2 m.

### 1.2.2. Parametry techniczne istniejących obiektów drogowych

Istniejąca jezdnia wykonana jest z mieszanki mineralno-bitumicznej i posiada szerokość ~5,0m. Jezdnia jest w złym stanie technicznym. Podbudowa jezdni z kruszyw i żuźla jest niejednorodna i posiada zmienną grubość.

Ulica Bołtucia krzyżuje się z następującymi drogami publicznymi:

- km 0+000: Ul. Warszawska – droga gminna nr 01702W o klasie technicznej L. Posiada ona nawierzchnię ulepszoną z betonu asfaltowego o szerokości 9,1 – 9,5 m. w dobrym stanie technicznym. W ulicy Warszawskiej występują obustronne chodniki, ścieżka rowerowa oraz liczne miejsca postojowe w zatokach. Skrzyżowanie nie jest objęte planowaną przebudową. W pasie drogowym ul. Warszawskiej występuje droga wewnętrzna (ciąg pieszo-jezdny) łączący się z jezdnią ul. Bołtucia w km 0+025. Droga ta wykonana jest z betonu asfaltowego w dobrym stanie technicznym.
- km 0+220: ul. Pawłowska – droga gminna nr 410574W o klasie technicznej D. Posiada ona nawierzchnię ulepszoną z betonu asfaltowego o szerokości 6,0 m. w dobrym stanie technicznym. Tarcza skrzyżowania jest wyniesiona względem nawierzchni na dojazdach i wykonana jest z kostki betonowej. W ulicy Pawłowskiej występuje jednostronny chodnik zlokalizowany przy południowej krawędzi jezdni o szerokości 2,7 – 2,8 m oraz pobocza gruntowe o szerokości ~0,75m.
- km 0+437: ul. Kiepury – droga gminna nr 410542W o klasie technicznej D. Posiada ona nawierzchnię ulepszoną z betonu asfaltowego o szerokości 5,8 m. w dobrym stanie technicznym z obustronnymi poboczami gruntowymi o szerokości ~0,75 m. Ulica nie posiada chodników.

W pasie drogowym ul. Bołtucia zlokalizowane są zjazdy do posesji o nawierzchni gruntowej i ulepszonej. Przy jezdni występują gruntowe pobocza. Ulica nie posiada regularnych chodników – lokalnie występują utwardzenia w formie dojazdów do bram i furtek.

### 1.2.3. Opinia geotechniczna

Na potrzeby inwestycji przeprowadzono badania geotechniczne podłoża gruntowego w ramach których wykonano 4 otwory badawcze o maksymalnej głębokości 4,0 m. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono, że:

- podłoże gruntowe poniżej warstwy nasypów niekontrolowanych tworzą grunty mineralne rodzime. Są to nośne grunty niespoiste (piaski drobne i średnie);
- na podstawie kryteriów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. – Dz. U. z 27.04.2012 r. Poz. 463) obiekt zaliczony jest do I kategorii geotechnicznej. Podłoże gruntowe charakteryzuje się prostymi warunkami geologicznymi;
- podczas wykonywania wierceń jedynie w jednym otworze stwierdzono występowanie swobodnego zwierciadła wód podziemnych na głębokości około 3,30 m p.p.t. W pozostałych otworach nie stwierdzono występowania zwierciadła wód podziemnych do głębokości rozpoznania;
- grupa nośności podłoża – G1;
- głębokość strefy przemarzania w tym rejonie wynosi 1 m p.p.t.

Szczegóły badań geotechnicznych wykonanych na terenie opracowanego odcinka zostały zamieszczone w opinii geotechnicznej (w posiadaniu Projektanta).

#### **1.2.4. Odwodnienie**

Istniejąca droga odwadniana jest powierzchniowo poprzez spływ wód opadowych na pobocza i tereny zielone w pasie drogowym.

#### **1.2.5. Infrastruktura techniczna na terenie inwestycji**

Na terenie inwestycji zlokalizowane są następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazowa,
- napowietrzne i kablowe sieci elektroenergetyczne nN,
- kablowa sieć telekomunikacyjna.

### **1.3. RODZAJ ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEWIDYWANYCH DO WYKONANIA**

W ramach przebudowy drogi gminnej - ulicy Bołtucia przewiduje się wykonanie następujących rodzajów robót budowlanych:

- przebudowy nawierzchni jezdni wraz z podbudową i obramowaniem,
- przebudowy pobocza jezdni,
- przebudowy zjazdów,
- budowy chodnika,
- budowy urządzeń odwadniających.

### **1.4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

#### **1.4.1. Parametry projektowe drogi gminnej**

Klasa ulicy - D – dojazdowa

Kategoria ruchu – KR1

Prędkość projektowa -  $V_p=30\text{km/h}$

#### **1.4.2. Rozwiązania w planie drogi gminnej**

Na potrzeby opisu parametrów drogi wprowadzono pikietaż projektowanej ulicy, którego początek (pkt. 0+000) usytuowano na krawędzi jezdni ul. Warszawskiej. Początek zakresu robót na ul. Bołtucia usytuowany jest w pik. 0+010,85 a koniec na krawędzi skrzyżowania z ulicą Kiepury w pik. 0+437 m.

Na odcinku od pik. 0+010,85 do pik. 0+030,52 przewiduje się jedynie wymianę warstwy ścieralnej w śladzie istniejącej jezdni. Na pozostałym odcinku projektowanej ulicy przewiduje się pełną przebudowę konstrukcji jezdni z wyłączeniem wyniesionego skrzyżowania z ul. Pawłowską gdzie zakłada się jedynie korektę łuków na zachodnim wlocie skrzyżowania.

W przekroju poprzecznym przewidziano jednokierunkową jezdnię o szerokości 4,0 m wraz z jednostronnym poboczem o szerokości 0,75 m. przy wschodniej krawędzi jezdni. Przy zachodniej krawędzi jezdni zaprojektowano chodnik o szerokości 2,0 m.

Na skrzyżowaniach ul. Bołtucia z ul. Pawłowską i ul. Kiepury zaprojektowano połączenie krawędzi jezdni łukami o promieniu  $R=6\text{ m}$ .

Po obu stronach jezdni w miejscach istniejących bram i zjazdów zaprojektowano zjazdy indywidualne o szerokościach dostosowanych do istniejących obiektów. Krawędzie zjazdów połączono z krawędzią jezdni skosami 1,5 x 1,5 m. Zjazdy składają się z jezdni oraz poboczy o szerokości 0,75 m. Dojścia do furtek zaprojektowano w formie chodników o szerokości 1,5 m.

Szczegółowe parametry oraz wymiary projektowanej drogi przedstawiono na planie sytuacyjnym - rysunek nr 2.

#### **1.4.3. Rozwiązania wysokościowe drogi gminnej**

Przy projektowaniu spadków podłużnych dowiązano się do rzędnych ulic przylegających oraz do ukształtowania istniejącego terenu. Niweletę jezdni ukształtowano w taki sposób aby wkomponować ją w otaczające zagospodarowanie (zjazdy i furki do posesji) przy zachowaniu spadków zapewniających spływ wód opadowych do urządzeń odwadniających.

Spadki podłużne ulicy Bołtucia kształtują się w przedziale od 0,30% do 1,72%.

Spadki podłużne ulicy zostały pokazane na rysunku nr 4 – Profil podłużny.

Spadek poprzeczny ulicy zaprojektowano jako dwustronny daszkowy o nachyleniu 2%. Spadek poprzeczny chodnika zaprojektowano o nachyleniu 2% w kierunku jezdni a spadek poprzeczny poboczy 8% od jezdni.

Spadki poprzeczne zostały pokazane na rysunku nr 3 – Przekroje normalne.

#### **1.4.4. Sposób zapewnienia warunków do korzystania z projektowanego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.**

Poprzez właściwe ukształtowanie wysokościowe poszczególnych elementów zagospodarowania pasa drogowego inwestycja nie spowoduje powstania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. Dzięki wybudowaniu nowych nawierzchni znacząco poprawią się warunki poruszania się osób niepełnosprawnych w odniesieniu do stanu istniejącego.

W miejscach skrzyżowań chodnika z drogami i zjazdami krawężnik został obniżony do poziomu nawierzchni jezdni co zapewni swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

#### **1.5. ODWODNIENIE**

Projektowany system odwadniający działać będzie na zasadzie powierzchniowego przejęcia ścieków deszczowych zebranych z powierzchni komunikacyjnych ulicy Bołtucia do projektowanych wpustów deszczowych i studni chłonnych. Studzienki na których zamontowane będą wpusty deszczowe wyposażono w osadniki o głębokości 100cm pozwalający zatrzymać znaczną część zanieczyszczeń (piach i szlam). Następnie za pośrednictwem przykanalików woda zostanie odprowadzona do studni chłonnych. Studnie zostaną połączone rurociągiem drenażowym. System ten rozsączy wodę opadową w gruncie oraz zretencjonuje jej nadmiar w przypadku większego opadu.

Prawidłowe działanie systemu jest możliwe dzięki korzystnym warunkom gruntowo-wodnym. Wykonana dokumentacja geotechniczna stwierdza że podłoże w poziomie planowanego odwodnienia zbudowane jest z piasków drobnych i średnich, dla których przyjęto współczynnik przepuszczalności  $k_p = 10^{-4}$  m/s.

Szczegółowe ilości ścieków deszczowych i obliczenia przedstawiono w Operacie wodnoprawnym.

### **1.6.ZIELEŃ DROGOWA**

Na terenie inwestycji przewiduje się wykonanie zieleni drogowej, której lokalizację pokazano na planie sytuacyjnym. Zieleńce należy wykonać z ziemi urodzajnej gr.10cm i ziemi kompostowej wraz z dodatkiem niezbędnych nawozów mineralnych. Do wysiewu należy stosować różne gatunki gotowych certyfikowanych nasion traw.

### **1.7. SPOSÓB WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH**

Wyżej opisane roboty budowlane zostaną wykonane w większości sposobem mechanicznym użyciu maszyn budowlanych (koparki, samochody samowyladowcze, zagęszczarki walce i żurawia). Część prac zostanie wykonana ręcznie ze wsparciem drobnego sprzętu mechanicznego (młoty udarowe, piły, zagęszczarki).

### **1.8. ODNIESIENIE PLANOWANYCH DO WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH DO ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Łomianki Centrum” z dnia 2011-01-26, poz. 323 zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. ulica Bołtucia oznaczona jest symbolem 35KDD. Parametry drogi przyjęte do jej przebudowy są zgodne z zapisami MPZP, w szczególności § 97 ust.2 pkt. 32 i § 70 pkt. 5 i 6.

Opracował:

Projektant  
inż. Mariusz Jaciubek

## 2. RYSUNKI

### 2.1. Zestawienie rysunków

Lp.	Nazwa rysunku	Nr rysunku	Nr strony
1	Plan orientacyjny	1	41
2	Projekt zagospodarowania terenu	2	42