

**UCHWAŁA XX/179/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 30 stycznia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/343/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 23,3 ha położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 4.0024 którego granica przebiega następująco: północną granicą działek nr ew. 2, 1/2, 1/1, 1/3, do przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 144/2, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 144/2 przez działkę 1/3, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 144/2, 158/1, 205/1, 205/2, 229/2, 229/5, 229/7, 230/5, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 137/1, 135, 134, 133, 132, 128, 73, 72/10, 70/29, 42/3, 35, 272, 34/5, 31, 241, 238, 237, 15/3, 236/1, 10/1, 7, 3, 2.

**§ 2.** 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do teje uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.** Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie



- wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) obszar ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy – część terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gdzie plan przewiduje lokalizację budynków;
  - 7) ogrodzenie trwale związane z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywoplotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
  - 8) ogrodzenie w formie żywoplotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
  - 9) pełne podpiwniczenie budynku – powierzchnia całkowita piwnicy jest równa powierzchni zabudowy;
  - 10) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676);
  - 11) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczyć:
    - a) 20% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony ekstensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) ma co najmniej 4 cm i nie przekracza 10 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
    - b) 50% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony półintensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 10 cm i nie jest większa niż 20 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
    - c) 70% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 20 cm nie jest większa niż 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
    - d) 80% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny z krzewami lub drzewami w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;
  - 12) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 13) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 14) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 15) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują przepisy planu;
  - 16) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
  - 17) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
  - 18) teren – jeśli z brzmienia przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;



- 19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Lomiankach;
- 20) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
- 21) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 22) usługi – usługi w rozumieniu PKWiU 2015 oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
  - b) Sekcja F – budownictwo,
  - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - l) Sekcja P – edukacja,
  - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
  - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 23) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 24) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 25) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 26) zabudowa usługowa – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekt objęty ochroną - obiekt dziedzictwa kulturowego - krzyż wraz ze strefą ochrony.



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

## **Rozdział 2 Przeznaczenia terenów**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KDS – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 4) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 7) KP – tereny publicznych ciągów pieszych.

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

## **Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

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

**§ 7.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według przepisów § 10;
- 3) maksymalna wysokość budowli:
  - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem:
    - ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy ekspresowej,
    - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
  - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

**§ 8.** Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się:
  - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
  - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się :



- a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
  - b) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
  - c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 9.** Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejszy niż 70 %,
  - b) dla terenów zabudowy usługowej nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

**§ 10.** Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U1** i **U2**;
- 2) warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **U1** i **U2**:
  - a) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
    - na niezabudowanych nieruchomościach,
    - na ogrodzeniach od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
    - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
    - na elewacjach budynków powyżej parteru,
  - b) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe spełniające następujące standardy:
    - powierzchnia nie więcej niż 6 m<sup>2</sup>,
    - szerokość nie więcej niż 2,5 m,
    - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m;
- 3) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
    - na ogrodzeniu,
    - na elewacji budynku w poziomie parteru,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
  - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - d) w przypadku gdy elewacja budynku usytuowana jest poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na takiej elewacji budynku w poziomie parteru;
- 4) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:



- tablicy,
  - neonu,
  - liter przestrzennych lub kasetonu,
- b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 5) gabaryty sztydów i urządzeń grupujących szyldy:
- a) w przypadku umieszczenia sztydu lub urządzenia grupującego sztydy na elewacji budynku - powierzchnia sztydu lub powierzchnia urządzenia grupującego sztydy nie może przekroczy 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
- b) w przypadku umieszczenia sztydu na ogrodzeniu, gabaryty sztydu musz spełnia następujące warunki:
- wysokość nie więcej niź 0,25 m,
  - szerokość nie więcej niź 0,5 m,
  - grubość (odległość płaszczyzny sztydu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niź 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby sztyd wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której sztyd dotyczy,
- c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego sztydy jego gabaryty musz spełnia następujące warunki:
- wysokość włącznie z podporami nie więcej niź 4 m,
  - szerokość nie więcej niź 2,5 m.

#### § 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niź:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie - RAL 9005 (czarny głąboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu łupkiem, dachówk ceramiczną, blach miedzianą lub niemalowan blach ocynkowaną;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niź: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8;
- 6) dla terenów oznaczonych U1, U2 dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
  - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
  - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej.

### Rozdział 4

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

§ 12. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej naleźy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i



technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 6 i 7;

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 4.

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

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

## **Rozdział 5**

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

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną obiekt dziedzictwa kulturowego gminy - krzyż, zlokalizowany przy skrzyżowaniu ul. Zachodniej i Sierakowskiej.

2. Dla obiektu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, a także szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia obiektu; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznych;
- 3) nakaz zabezpieczenia obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDL1, KDL2 oraz od KDD1 do KDD4;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od KPJ1 do KPJ3;
- 3) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami KP1 i KP2.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu ujednoczenie:
  - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
  - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.



## Rozdział 7

### Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. Cały obszar planu znajduje się w:

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

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

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
  - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## Rozdział 9

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

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDS1** i **KDS2** – są fragmentami projektowanej drogi klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której nie ma dostępu z obszaru objętego planem;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL1** i **KDL2** – ulica Zachodnia, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności i służy do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD4**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
  - a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od **KPJ1** do **KPJ3**, które umożliwiają dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - b) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami **KP1** i **KP2**, które umożliwiają przemieszczanie się wzdłuż kompleksu leśnego zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 6) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.
  2. Zasady obsługi parkingowej:
    - 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu;
    - 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:



- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN5**) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
- b) dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami **U1, U2**) – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> ustala się 2 miejsca;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy;
- 5) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 6) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 7) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## **Rozdział 10**

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

§ 18. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDL1, KDL2, KDD1** do **KDD4**, tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od **KPJ1** do **KPJ3** oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP1, KP2**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji;
- 2) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
  - b) przed wprowadzeniem do ziemi wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod usługi publiczne, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;



- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnetrzowe, jak i słupowe;
- 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu minimalna średnica nowobudowanych sieci:
  - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
  - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
  - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
  - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
  - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

## Rozdział 11

### Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 0,9 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,
    - 0,75 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 0,9 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,
    - 0,75 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 20 m;
- 5) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
- 6) na działkach, gdzie plan zmienił przeznaczenie gruntów z leśnych na nieleśne (działki o nr ew. 69/2, 70/25, 70/30, 70/31, 70/32, 70/33, 70/34, 70/35, 70/36, 70/37, 70/42, 70/46, 72/10) dla gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej:
  - a) gospodarkę drzewostanem należy prowadzić zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów,
  - b) należy utrzymywać leśny charakter runa i podszytu na gruncie rodzimym.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 0,75 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,



- 0,63 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 0,9 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,
    - 0,75 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 0,9 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,
    - 0,75 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy, z wyłączeniem granic przebiegających granicą obszaru planu,
- b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 1,2 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,
    - 1,0 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - mieszkania wbudowane w budynek usługowy,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - niedopuszczalne jest lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - w budynkach usługowych na funkcje mieszkaniową można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku oraz niedopuszczalne jest lokalizowanie mieszkań lub lokali mieszkalnych w parterze budynku usługowego;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - w przypadku dachów stromych - 9 m,
    - w przypadku dachów płaskich - 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome lub płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
  - d) w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do:
    - 1,2 w przypadku pełnego podpiwniczenia budynku,
    - 1,0 w przypadku częściowego podpiwniczenia budynku, przy czym powierzchnia całkowita piwnicy nie może być mniejsza niż 50% powierzchni zabudowy,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDS1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),



- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w granicach terenu, znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 pkt 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 2.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDS2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Zachodniej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ulicy **Zachodniej**,
  - b) uzupełniające:
    - pas zieleni,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
  - b) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia rekreacyjne i małą architekturę,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%.

**§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Zielona**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;



- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Brzozowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – istniejąca ulica **Ulanów Jazłowieckich**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP1:**

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP2:**

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,



- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 12**

#### **Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 39. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

#### **Rozdział 13**

#### **Przepisy końcowe**

- § 40. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- § 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 42. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.
- § 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach

  
Adam Janusz Salwowski



Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr XX/179/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 30 stycznia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Lesna – etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga nie uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.09.2019	*	Zmiana przeznaczenia terenu dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą	dz. 122 ob. ew. 0024	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
2	30.09.2019	*	1. Zmiana dla terenu U1 maksymalnej wysokości budynków z 7 na 9 m. 2. Dopuszczenie na działce 34/4 zabudowy jednorodzinnej o parametrach jak dla terenu MN1, przy jednoczesnym pozostawieniu działki jako terenu U1. 3. Prośba o wnioskowanie, monitorowanie i egzekwowanie od GDDKiA optymalnego rozwiązania dla mieszkańców gminy, tj. tunelu lub w ostateczności usytuowanie trasy po rzędnych terenu z wysokimi ekranami, ale w żadnym przypadku na nasypie.	dz. 34/4, 34/5, 191 ob. ew. 0024	U1 – teren zabudowy usługowej MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
3	16.10.2019	*	Wniosek o możliwość podziału nieruchomości na działki o jak możliwie największej powierzchni.	dz. 83/3 ob. ew. 0024	MN3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
4	18.10.2019	Zielona Dąbrowa Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. K.	1. Wniosek o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej. 2. W przypadku zabudowy bliźniaczej wskaźnik minimalnej powierzchni działki powinien wynosić 1000 m <sup>2</sup> .	dz. 97/4, 99, 106, 107 ob. ew. 0024	MN4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KP1 – teren publicznego ciągu pieszego		X		X	
							X		X	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu

\* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) przy czym:

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach

  
Adam Janusz Salwowski



**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR XX/179/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia 30 stycznia 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II, został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXIX/343/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan miejscowy stanowi etap II i obejmuje obszar o powierzchni 23,3 ha co stanowi ok. 17,3% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/41/2015.

Według uzasadnienia do ww. uchwały jednym z powodów uchwalenia planu jest *konieczność uregulowania zasad zagospodarowania zadrzewionych terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca 2003 r., po uzyskaniu stosownych zgód były przeznaczone pod zabudowę, a obecnie ze względu na zmianę klasyfikacji użytków na grunty leśne zabudowa tych terenów jest niemożliwa.*

Prace nad planem były elementem realizacji polityki władz Łomianek, której jednym z priorytetów jest pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru międzywała Wisły.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu II spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po uzyskaniu zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz związanych z gruntami leśnymi, znajdującymi się w granicach obszaru planu oraz ponownym wystąpieniem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, dla obszaru, który nie był uwzględniony we wniosku z listopada 2016 r., skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami.

Obszar objęty planem dla etapu II ma powierzchnię 23,3 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego – 4.0024. Podobnie jak cała gmina obszar znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do roboczego uszczegółowienia i aktualizacji podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek,



przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie dla etap II jest stan istniejący. Dominującym sposobem użytkowania obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza występuje przede wszystkim w centralnej części obszaru planu, w kwartale pomiędzy ulicami Ułanów Jazłowieckich a Zieloną. Tereny zabudowy mieszkaniowej tworzą układ urbanistyczny w formie osiedla zabudowy podmiejskiej, przy czym kwartały zabudowy związane z ulicą Zieloną mają parcelację osiedlową, natomiast na terenach na północny-zachód od ulicy Ułanów Jazłowieckich widoczna jest parcelacja porolnicza (czytelne są łany pól i brakuje dróg o przebiegu wschód-zachód. Przy skrzyżowaniu ulicy Zachodniej z ulicą Zieloną zlokalizowany jest zakład usługowo-produkcyjny o znaczeniu ponadlokalnym. Przy ul. Ułanów Jazłowieckich znajduje się obiekt magazynowo-biurowy o znacznej powierzchni. Prowadzona w nim działalność ma charakter ponadlokalny.

Ważnym aspektem wpływającym na przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania obszaru planu etap II ma bezpośrednie sąsiedztwo (wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru planu) terenu zarezerwowanego pod planowaną drogę ekspresową S7.

Teren ma stosunkowo monotonną rzeźbę, a szata roślinna tworzona jest przez zbiorowiska typowe dla ogrodów przydomowych.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar planu jest położony w strefie funkcjonalnej nr 6 - **Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (6.3. Dąbrowa Rajska, Dąbrowa Leśna Dąbrowa Zachodnia, Osiedle Równoległa)**.

Dla strefy 6 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.3: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m<sup>2</sup>/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m<sup>2</sup>/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m<sup>2</sup>/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m<sup>2</sup>/50%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m<sup>2</sup>/40%).

Zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w Studium usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych).

Największy udział powierzchniowy (86,1% powierzchni obszaru planu dla etap II) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w postaci wolnostojącej oraz mniej liczne tereny



gdzie możliwa jest realizacja zarówno zabudowy wolnostojącej jak i w układzie bliźniaczym. Tereny zabudowy usługowej zajmują zaledwie 4,5% powierzchni obszaru planu dla etapu II i zlokalizowane są u zbiegu ul. Zachodniej i Zielonej oraz przy ul. Ułanów Jazłowieckich. Przeznaczeniem podstawowym dla tych terenów są usługi nieuciążliwe. Niemalą część obszaru planu etap II (9,4% powierzchni) stanowi układ komunikacyjny.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekt dziedzictwa kulturowego gminy – krzyż, którego położenie (u zbiegu ulic Zachodniej i Sierakowskiej) oznaczono na rysunku planu, a wokół wyznaczono strefę ochrony.

W planie etap II zachowano istniejący układ komunikacyjny obszaru. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, że obecny stan jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Konieczna jest jedynie modernizacja pasów drogowych poszczególnych dróg publicznych. Mając na uwadze relatywnie niewielki ruch samochodowy plan dopuszcza aby drogi o szerokości poniżej 8 m były realizowane jako ciągi pieszo-jezdne z zielenią towarzyszącą w pasie drogowym.

Obszar planu dla etapu II znajduje się w całości poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonych na mapach zagrożeń i ryzyka powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan etap II zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie dla etapu II nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.



Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem etap II, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu dla etapu II przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 29 maja 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 29 czerwca 2015 r., wpłynęły 63 wnioski. Aż 40 wniosków (złożonych przez 4 podmioty) dotyczyło obszaru planu etap II. W terminie rozpatrzenia (lipiec 2015 r.) sporządzający plan postanowił 13 wniosków uwzględnić, w tym 3 wnioski uwzględnić częściowo, a 22 wnioski postanowił nieuwzględnić. 5 wniosków pozostało bez rozpatrzenia. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej, a także podziału obszaru planu na etapy, ostatecznie należy uznać 13 wniosków za uwzględnione, w tym 2 częściowo, a 22 wnioski za nieuwzględnione. 5 wniosków pozostaje bez rozpatrzenia.

Uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- współczynnika zabudowy na poziomie 0,4,
- minimalnej szerokości dróg 8 m,
- skweru (zieleni urządzonej) przy ul. Zachodniej, między ul. Wiślaną a Zieloną,
- podwyższenia, w stosunku do norm obowiązujących, wskaźnika ilości miejsc postojowych przy zabudowie usługowej,
- opracowania standardów dotyczących wyglądu zewnętrznego zabudowy dla całego obszaru Dąbrowy utrzymanych w konwencji miasta-ogrodu,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zgodnie z zapisanymi w studium wytycznymi,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- dopuszczenia budowy pojedynczych obiektów zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i nieuciążliwym dla mieszkańców.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- zabudowy wyłącznie jednorodzinnej i bliźniaczej oraz ograniczenia zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej tylko do budynków jednolokalowych,
- wyznaczenia minimalnej szerokości nowopowstających ulic – 8 m.

Nieuwzględnione wnioski dotyczyły:

- obniżenia wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do max. 6-7 m,
- zlokalizowania zabudowy usługowej wzdłuż opaski trasy S7,
- minimalnej powierzchni nowych działek 600 m<sup>2</sup>,
- zaprojektowania systemów odprowadzających wody opadowe we wszystkich ulicach,
- wyznaczenia zieleni izolacyjnej lub tereny leśnego po obu stronach rezerwy trasy S7,
- pozostawienia zjazdu z opaski trasy S7 w ulicę Ułanów Jazłowieckich,
- przejazdu/tunelu pod trasę S7 na wysokości ul Sierakowskiej,
- ograniczenia zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej tylko do budynków jednolokalowych,



- wyznaczenia pasa zieleni wzdłuż każdej ulicy,
- zaprojektowania poprzecznych ulic nie rzadziej niż co 200 m,
- zaprojektowania boisk sportowych na terenie Dąbrowy Zachodniej,
- zdefiniowania dopuszczalnych wskaźników hałasu na granicy linii zabudowy wzdłuż ulic jako wytycznych do ustalenia szerokości zieleni, odległości linii zabudowy, ograniczeń prędkości i ruchu ciężkich pojazdów oraz ewentualnych osłon,
- zaprojektowania na terenie Dąbrowy Zachodniej wspólnej przestrzeni publicznej,
- utworzenia Alei Artystów przy ul. Zachodniej, pomiędzy Wiślaną a Zieloną,
- wytyczenia gęstej sieci ciągów pieszych, ścieżek i pasów rowerowych,
- ewentualnego dopuszczenia terenów zabudowy zagrodowej.

Bez rozpatrzenia pozostawione zostały wnioski naruszające dozwolony przepisami zakres ustaleń planu miejscowego:

- chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż Sierakowskiej, Zachodniej, Wiślanej i Wiosennej,
- wyznaczenie ekranów akustycznych lub tuneli lub innych barier zabezpieczających przed hałasem oraz spalinami-smrodem trasy S7,
- ścieżki rowerowe przy każdej drodze lokalnej (zachodnia, Sierakowska, Wiślana) oraz przy ul. Wiosennej, Zielonej, Prostej, Równoległej oraz drodze opaskowej a także przy ulicach nowoprojektowanych; zaprojektowanie połączeń rowerowych ze wszystkich kierunków do szkół w Dąbrowie,
- zakaz ogrodzonych osiedli,
- zakaz budowy zamkniętych osiedli.

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Również 8 czerwca 2015 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna. Na pismo Burmistrza odpowiedziało jedenaście organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu osiedla do końca 2016 roku opracowywał wyłoniony w przetargu publicznym zespół autorski firmy BROL Systemy Przestrzenne, we współpracy z zespołem pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Po rozwiązaniu umowy z BROL, prace były kontynuowane przez zespół pracowników Wydziału Ładu Przestrzennego UM w Łomiankach. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem etap II, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 17 grudnia 2015 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 29 lutego 2016 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało czternaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło trzynaście z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie



przez dziewięć organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem objęty był fragment jednej działki położonej w granicach planu etap II, przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy ekspresowej. Decyzją nr 140/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. Marszałek wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wnioskowanego gruntu.

Z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz związanych z gruntami leśnymi, znajdującymi się w granicach planu miejscowego oraz ponownym wystąpieniem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, dla gruntów, które nie były uwzględnione we wniosku z listopada 2016 r., zapadła decyzja o podziale obszaru planu na etapy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXV/343/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. oraz przygotowaniu niezbędnych analiz i materiałów, w tym projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II i III, Burmistrz Łomianek skierował do Marszałka Województwa Mazowieckiego drugi wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 111/2018 z dnia 22 października 2018 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich gruntów leśnych położonych w granicach planu etap II (działki o nr ew. 69/2, 70/25, 70/30, 70/31, 70/32, 70/33, 70/34, 70/35, 70/36, 70/37, 70/42, 70/46, 72/10).

W dniu 20 sierpnia 2019 r. w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu dla etapu II, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 16 września do 7 października 2019 r. projekt planu etap II został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 24 września 2019 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 21 października 2019 r., do projektu planu dla etapu II wpłynęło 7 uwag (od czterech podmiotów). Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił nie uwzględnić wszystkich złożonych uwag.

Pierwsza ze zgłoszonych uwag dotyczyła zmiany przeznaczenia działki nr 122 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Zgodnie z ustaleniami Studium minimalna powierzchnia działki dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynosi 1000 m<sup>2</sup>. Działka, której dotyczy uwaga ma powierzchnię 953 m<sup>2</sup>. Większość okolicznych działek jest już zabudowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Jedynie przylegająca od południa działka nr 128 jest niezabudowana, jednak przebieg linii zabudowy nie pozwala na realizację dwóch segmentów zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na tych działkach. Z tych powodów uwaga została nieuwzględniona.

Uwaga dotycząca zmiany dla terenu U1 maksymalnej wysokości budynków z 7 na 9 m została nieuwzględniona ponieważ wysokość istniejącej na terenie zabudowy magazynowo-biurowej nie przekracza maksymalnej wysokości budynków ustalonej dla terenu. Zmiana wysokości na 9 m umożliwiłaby podwyższenie istniejącego budynku o 1 kondygnację, co przy dużej powierzchni obiektu mogłoby zdominować okoliczną zabudowę mieszkaniową, a



co za tym idzie wpłynęłoby negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, a także zakłóciłoby ład przestrzenny.

W kolejnej uwadze wniesiono o dopuszczenie na działce 34/4 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach jak dla terenu MN1, przy jednoczesnym pozostawieniu działki jako terenu U1. Przepisy ustawy o planowaniu nakładają obowiązek rozdzielania terenów o różnym przeznaczeniu. Dopuszczone jest, w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami oraz pod warunkiem zapewnienia zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, ustalenie przeznaczenia "mieszanego", jednak w takim przypadku, w świetle obowiązujących przepisów, niedopuszczalne jest ustalenie różnych wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych funkcji połączonych na danym terenie. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce 34/4 w ramach terenu U1 doprowadzić mogłoby do powstania budynku mieszkalnego o znacznie wyższej intensywności niż okoliczna zabudowa mieszkaniowa. Mając na względzie powyższe aspekty oraz ochronę ładu przestrzennego, uwaga nie została uwzględniona. Poza tym wskazana w uwadze działka jest aktualnie wykorzystywana jako parking dla istniejącej zabudowy usługowej. W momencie realizacji planowanej trasy S7, będzie to jedyne teren, na którym będzie możliwa realizacja wymaganych przepisami miejsc postojowych.

Jedna z uwag dotyczyła wnioskowania, monitorowania i egzekwowania od GDDKiA optymalnego rozwiązania dla mieszkańców gminy, tj. tunelu lub w ostateczności usytuowanie trasy po rzędnych terenu z wysokimi ekranami, ale w żadnym przypadku na nasypie. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ dotyczy kwestii wykraczających poza dopuszczony przepisami zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu.

Uwaga dotycząca możliwości podziału nieruchomości nr 83/3 na działki o jak możliwie najmniejszej powierzchni została nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniami Studium minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 1200 m<sup>2</sup>. Z uwagi na wielkości istniejących działek oraz rezydencjonalny charakter zabudowy terenu MN3 w planie ustalono minimalną powierzchnię działki na poziomie 1500 m<sup>2</sup>, co daje możliwość podziału nieruchomości, której dotyczy uwaga, na 4 mniejsze działki. Biorąc pod uwagę wielkość działki, jej kształt oraz wymiary (w szczególności jej głębokość ponad 65 m), a także istniejącą zabudowę wydaje się to być optymalnym rozwiązaniem, które dodatkowo przyczyni się do powiększenia walorów osiedla.

Nie uwzględnione zostały również dwie ostatnie uwagi dotyczące dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na terenie MN4, a co za tym idzie ustalenie wskaźnika minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m<sup>2</sup>. Na terenie MN4 przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Zabudowa bliźniacza występuje tylko w kilku przypadkach i zlokalizowana jest na niedużych działkach. Działki, których dotyczy uwaga są działkami foremnymi o powierzchni idealnej dla realizacji zabudowy wolnostojącej. W przypadku dopuszczenia zabudowy bliźniaczej istnieje ryzyko zagęszczenia przez developera zabudowy - wybudowanie dwóch segmentów zabudowy bliźniaczej na jednej działce, a następnie podział istniejącej działki na dwie mniejsze, co jest częstą praktyką na terenie gminy Łomianki i spotyka się z bardzo negatywnym odbiorem społecznym, zwłaszcza wśród mieszkańców Dąbrowy.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy nie zgłoszono uwag.



Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach

  
Adam Janusz Salwowski