

-Projekt uchwały-
UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części
sołectwa Dziekanów Nowy – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy, zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/455/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy wstępne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 22,61 ha położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205_5.003 (Dziekanów Nowy), którego granica przebiega północno-wschodnią i północną granicą działki o numerze 59/6 do punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 36, następnie przez działkę o numerze 59/6 od punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 36 do punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 107/2, następnie zachodnią granicą działki o numerze 107/2, następnie przez działkę o numerze 144 od punktu przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki o numerze 107/2 do punktu przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki o numerze 193/10, następnie południowo-zachodnią granicą działki o numerze 144, następnie zachodnimi granicami działek o numerach 144, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 59/6.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) 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 naświetla, świetliki i lukarny, dopuszcza się inne spadki;
- 3) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45° , przy czym dla elementów połączeń dachowych, takich jak naświetla, świetliki i lukarny, dopuszcza się inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
- 5) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 6) istniejąca zabudowa – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2 , podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) ogrodzenie elektryczne – ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne lub tereny zieleni przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywoplot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2

m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;

- 10) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 11) ogrodzenie trwale związanym 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 żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością na gruncie rodzimym lub powierzchnia urządzona i użytkowana w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności urządzeń budowlanych, w tym stałych parkingów, miejsc do parkowania dla samochodów, terenów z ustanowioną służebnością przejścia lub przejazdu jak również ogrodów na tarasach lub na dachach w przypadku gdy warstwa substratu glebowego jest mniejsza niż 50 cm;
- 15) powierzchnia utwardzona – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia lub użytkowania, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 16) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 17) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 18) 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;
- 19) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 20) 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;
- 21) teren - jeśli z brzmienia przepisu nie wynika inaczej jest to fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 23) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - 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, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów .

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) ZN – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 4) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości 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, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciników), tablic i urządzeń

reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych.

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i ciągów publicznych,
 - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) 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) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 3, 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 prawidłowo względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3 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;

- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) - 70%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej, gontu, słomy, trzciny – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7, zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - b) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem:
 - a) z zastrzeżeniem lit. c 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,
 - b) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, zwłaszcza parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - c) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w lit. b dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 16 pkt 4;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń §16 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) w celu ochrony walorów krajobrazowych WOChK, zachowania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły wprowadza się ograniczenia dotyczące groduzenia działek lub nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) MN – należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) ZN – należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDD;
- 2) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ3.
2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu – ujednolicenie:
 - 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 obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

Rozdział 6

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 4) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej;
- 5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem WP i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, o której mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo wodne.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. d:

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Ustala się 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 m²;
- 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 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDZ (ulica Rolnicza) jest drogą klasy zbiorczej ogólnodostępnej, umożliwiającą dojazd z obszaru planu do miasta Łomianki oraz do sąsiedniej gminy Czosnów;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem KDD jest drogą klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ 3;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego "ślepo"), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości muszą być zapewnione w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,

- b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,
 - dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,
- c) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a i b, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
- d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

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

- 1) przeznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD,
 - b) tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczonych symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku:
 - a) infrastruktury istniejącej,
 - b) urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,
 - c) innej infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa lub mieszkańców wsi;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie infrastruktury, której realizacja wymaga trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na gruntach stanowiących użytki klas I-III w granicach terenu oznaczonego symbolem RM.

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) ścieki komunalne, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;

- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
- 4) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce 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) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub urządzeń OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej dopuszcza się zarówno linie kablowe (podziemne), jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się stacje wewnętrzne, kontenerowe oraz słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących 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 sieci gazowej dystrybucyjnej ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) 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 źródła energii lub z instalacji OZE;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego – nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość 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 (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa,
 - c) warunki dla nowej zabudowy usługowej realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego – dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych, w pasie 50 m od drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,

- c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45°,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m,
 - e) dla nieruchomości przylegających do terenu ZN, w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków inwentarskich – 10 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – do 250m²,
 - c) maksymalna obsada na jednej działce budowlanej – do 15DJP,
 - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,

- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - e) teren położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - f) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – wał przeciwpowodziowy wraz z drogą eksploatacyjną prowadzoną po stronie odpowietrznej wału,
 - b) uzupełniające – ścieżki piesze, ścieżki rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - d) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica Rolnicza,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica projektowana,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m, w rejonie placu do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

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

- 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) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

§ 26. 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) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

§ 27. 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) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

Rozdział 11

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

§ 28. 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 12

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

[The body of the document contains several paragraphs of extremely faint, illegible text. The text is too light to be transcribed accurately.]

2025/01/10

10/10/2025

Załącznik nr 2 do uchwały
 Nr..... Rady Miejskiej w Łomiankach
 z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Usilenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zaal. do Uchwały Nr ...		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	24.10.2017	*	1. Należy określić minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową. 2. W przeznaczeniu terenu należy uwzględnić zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. 3. W przeznaczeniu uzupełniającym należy uwzględnić istniejącą zabudowę mieszkaniową i planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.	dz. nr ew. 80, obręb 5.0003	RM		X			
2.	27.10.2017	*	1. Należy określić minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową. 2. W przeznaczeniu terenu należy uwzględnić zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. 3. Należy ponownie wykonać analizę klasyfikacji gruntów - aktualna klasyfikacja nie odzwierciedla rzeczywistej klasy ziemi.	dz. nr ew. 63/7, 64/7, obręb 5.0003	MINI, WP, KP12		X			
3.	08.11.2017	*	Odrobienie działki.	dz. nr ew. 76/2 obręb 5.0003	RM		X			Uwaga nie dotyczy ustalen planu
4.	13.11.2017	*	Odrobienie działki.	dz. nr ew. 88/1, 88/4 obręb 5.0003	MINI, RM, WP, KDD		X			

5.	14.11.2017 *		<p>1. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych. Aktualny zapis nie uwzględnia istniejącej zabudowy mieszkalnej, która jest wyższa niż 9 m (na działce nr 89/6 budynek mieszkalny ma ok. 10,7 m wysokości od poziomu terenu do kalenicy).</p> <p>2. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy. Aktualna linia zabudowy nie uwzględnia budynku mieszkalnego na działce nr ew. 89/6, który powstał zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, w której nieprzekraczalną linię zabudowy ustalone zostały na 8 m od ul. Rolniczej i 4 m od drogi gruntowej stanowiącej przedłużenie ul. Królowej Marysiereki</p>	dz. nr ew. 89/6, obręb 5.0003	MN3	X				
6.	14.11.2017 *		Odrobinienie działki.	dz. nr ew. 77/2, 81, 178 obręb 5.0003	RM, KDZ	X				Brak działki o numerze 178
7.	15.11.2017 *		Odrobinienie działki w całości i przeznaczanie pod zabudowę jednorodzinną.	dz. nr ew. 79, obręb 5.0003	RM, KDZ	X				
8.	15.11.2017 *		<p>1. Wprowadzenie dla zachodniej części działki przyległej do ul. Rolniczej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Dla działki zostało wydane pozwolenie na budowę pawilonu handlowego, który jest w trakcie realizacji.</p> <p>2. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, a nie od linii rozgraniczającej tej drogi.</p>	dz. nr ew. 82, obręb 5.0003	MN2, RM	X				Uwaga uwzględniona częściowo
9.	17.11.2017 20.11.2017 *		<p>1. Zmiana ustaleń z RM1 na MNU</p> <p>2. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m².</p> <p>3. Wprowadzenie dla terenu następujących przepisów dotyczących szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu: - fragmenty terenu położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej, - dla nieruchomości przylegających do terenu ZN1, w przypadku groźenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne.</p>	dz. nr ew. 60/3 obręb 5.0003	MN1, KDZ	X X				Uwaga uwzględniona częściowo
10.	17.11.2017 20.11.2017 *		1. Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m ² .	dz. nr ew. 60/7 obręb 5.0003	MN1	X				

16.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CPI są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiąże się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CPI	KDD	X			Uwaga uwzględniona częściowo
17.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CPI są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiąże się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CPI	KDD	X			Uwaga uwzględniona częściowo
18.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CPI są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiąże się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CPI	KDD	X			Uwaga uwzględniona częściowo
19.	20.11.2017	*	Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CPI są zbędne. Projektowany ciąg pieszy nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiąże się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny KDD1 oraz CPI	KDD	X			Uwaga uwzględniona częściowo
20.	20.11.2017	*	1. Odblokowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową. 2. Planowane inwestycje celu publicznego oznaczone symbolami KDD1 i CPI są zbędne. Projektowany ciąg pieszy stanowi krótki odcinek, nie połączony z innymi ścieżkami i nie będzie atrakcyjnym miejscem do korzystania dla mieszkańców. Planowane inwestycje ponadto są niezgodne z przepisami prawa wodnego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wiąże się z wysokimi kosztami realizacji.	tereny zabudowy zagrodowej tereny KDD1 oraz CPI	RM KDD	X X			Uwaga uwzględniona częściowo
21.	23.09.2019	*	Zmiana maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych na 10 m.	dz. 102/6, 102/5, 102/4, obręb 5.0003	MN3	X			
22.	26.09.2019	*	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. 79, obręb 5.0003	RM, KDZ	X			
23.	01.10.2019	*	1. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. 86/1, obręb 5.0003	MN2, RM, WP	X			

35.	18.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
36.	18.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
37.	21.10.2019	*		Projektowana droga KDD jest niezgodna z przepisami Prawa wodnego oraz ze studium.				X				
38.	21.10.2019	*		Dla obszaru MN1 w §17 pkt 1b wpisać przeznaczenie uzupełniające jako zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa nieuciążliwa (usługi dla mieszkańców) i handel o powierzchni do 200 m kw. powierzchni sprzedaży.	dz. 69/11, obręb 5.0003			X				Uwaga uwzględniona częściowo
39.	21.10.2019	*		Zmiana przeznaczenia całej działki na zabudowę mieszkaniową.	dz. 87/1, obręb 5.0003			X				
40.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
41.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
42.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
43.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
44.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
45.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
46.	21.10.2019	*		Brak zgody na drogę KDD na odcinku 50 m od walu przeciwpowodziowego ze względu na niezgodność z przepisami Prawa wodnego.				X				
47.	21.10.2019	*		Projektowana droga KDD jest niezgodna z przepisami Prawa wodnego oraz ze studium.				X				

* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – 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 (t.j. 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 (t.j. 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 północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).

Page 10 of 10

...

...

...

...

...

...

...

...

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/...../2020
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II** (zwany dalej planem miejscowym lub planem), został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXXIII/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy, zmienionej Uchwałą Nr XXXIX/455/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 roku. Zmiana Uchwały dopuściła możliwość sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego w dwóch etapach.

Według uzasadnienia do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, celem sporządzenia planu było stworzenie warunków do kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w tym usunięcie lub zminimalizowanie konfliktów przestrzennych spowodowanych żywiołową zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

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

Obszar objęty planem ma powierzchnię 22,61 ha położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego – 5.0003 – Dziekanów Nowy.

Na potrzeby sporządzania planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do uszczegółowienia podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych do projektu niniejszego planu w tym przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne istniejącej zabudowy, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego (w wymiarze lokalnym i ponadlokalnym), rozwoju systemów infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy posłużyły do opracowania indywidualnej bazy danych przestrzennych planu i wersji wektorowej rysunku planu. Były podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami. Przestrzenna baza danych planu została zaprojektowana i zasilona danymi niezbędnymi do opracowania wymaganych przepisami dokumentów komplementarnych, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie, jest stan istniejący. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej można wyróżnia się pasmo zabudowy małej intensywności o przeważającej funkcji mieszkaniowej. Uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zabudowa usługowa oraz zabudowa zagrodowa.

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki, w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ponadto objęty jest formą ochrony przyrody jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej. W północnej części obszaru

planu występuje obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły oraz obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. W bardzo bliskim sąsiedztwie obszaru planu położony rezerwat przyrody Ławice Kiełpińskie.

Za wyjątkiem wału przeciwpowodziowego stanowiącego północną granicę planu, przez tereny położone w granicach planu nie przebiegają liniowe obiekty infrastruktury, w sąsiedztwie których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Plan uwzględnia ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego.

Część obszaru planu narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi jako obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do 4 m.

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 opracowania położony jest w trzech strefach funkcjonalnych: **Strefa 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły** – obszar międzywała obejmujący koryto Wisły i taras zalewowy wraz z wałem przeciwpowodziowym; **Strefa 3 – Dolina Łomiankowska – Rolnictwo i Rekreacja**; **Strefa 6.1 – Mieszkaniowa Ekstensywna i Średnio Intensywna**.

Dla strefy 1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, formy ochrony przyrody, obszary bezpośrednio zagrożone powodzią. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny sportu i rekreacji – turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i edukacją przyrodniczą (w szczególności: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga) – na warunkach wynikających z przepisów odrębnych w tym ochrony przyrody i prawa wodnego.

Dla strefy 3 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: w granicach rezerwatu przyrody Jezioro Kiełpińskie – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a na pozostałych terenach ekstensywne formy rolnictwa i hodowli, z uwzględnieniem wymagań siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt będących przedmiotami ochrony w granicach Natury 2000 – Kampinoska Dolina Wisły. Jako przeznaczenie dopełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka) związane z Jeziorem Dziekanowskim, (...), obudowa biologiczna strugi Dziekanowskiej i Jeziora Dziekanowskiego, lokalnie z terenami zieleni urządzonej.

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 zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, 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 sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej);

Studium określiło następujące minimalne wskaźniki zagospodarowania dla jednostki 6.1: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000m²/60%, tereny zabudowy pensjonatowej – 2500m²/70%, tereny zabudowy zagrodowej – 5000m²/85%, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej – 2000m²/60%, tereny zabudowy usługowej – 1200m²/50%.

Dla jednostki 6.1 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:

- usługi podstawowe, nieuciążliwe, służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- na nowourbanizowanych terenach, w kompozycji urbanistycznej uwzględniać drogi w formie alei z zielenią towarzyszącą.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony przyrody, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (49,3%). Tereny zabudowy zagrodowej zajmują 32,9%. Pozostałe tereny zostały przeznaczone pod wał przeciwpowodziowy, komunikację i zieleni.

Plan stworzył warunki do modernizacji istniejącego publicznego systemu transportowego. Dokonano analizy układu dróg pod kątem funkcji, jakie powinien realizować i uznano, że po niewielkich korektach obecny przebieg jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Dla ul. Rolniczej plan przewiduje niewielkie regulacje pasa drogowego. Ponadto wybrane istniejące drogi polne plan przeznacza pod układ publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu. Wskazanie ciągów jako inwestycji celu publicznego stworzy warunki do komunalizacji działek drogowych, rozbudowy infrastruktury i docelowego zagospodarowania jako przestrzeni publicznych.

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były wymagania ochrony przyrody, walory krajobrazu kulturowego tej części gminy. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w planie uwzględniono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W międzywału uwzględniono tereny szczególnego zagrożenia powodzią natomiast pozostała powierzchnia planu to obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 0,5 m do 4 m. Około 20% powierzchni obszaru planu narażone jest na niebezpieczeństwo powodzi. Podstawą określenia granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi były przekazane w 2015 roku gminie Łomianki przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego (w formie wektorowej).

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.) (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871)) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan 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,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 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 procentowe, 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 nie ustalono:

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sporządzanie planu 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 miejscowego, w dniu 3 kwietnia 2009 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 6 maja 2009 r., wpłynęły 3 wnioski. Sporządzający plan postanowił 2 wnioski uwzględnić częściowo, a jednego wniosku postanowił nie uwzględnić. Etapu II dotyczą wszystkie ze złożonych wniosków. Są to wnioski stowarzyszeń działających na terenie gminy zawierające ogólne postulaty dla całego obszaru objętego planem oraz jeden wniosek osoby fizycznej o uwzględnienie dla wnioskowanych działek przeznaczenia mieszkaniowego. Na tym etapie procedury wnioski stowarzyszeń w większości zostały uwzględnione, natomiast wniosek osoby fizycznej został nieuwzględniony.

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 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. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Pismem 3 kwietnia 2009 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziewięć organów, w tym osiem zgłosiło swoje wnioski. Wnioski organów dotyczyły:

- uwzględnienia uwarunkowań zawartych w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego,
- zapewnienia warunków umożliwiających tworzenie harmonijnego krajobrazu kulturowego,
- rozważenia możliwości objęcia jezior ochroną prawną,
- uwzględnienia przepisów ustawy Prawo wodne,
- zapewnienia ochrony wału przeciwpowodziowego,
- warunków realizacji infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej i gazowej,
- zachowania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- stworzenia prawnych podstaw do harmonijnej, ujednoliconej zabudowy, respektującej walory krajobrazowe Łomianek.

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu, we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy BDK s.c. Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz konieczność zgodności planu z ustaleniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 12 maja 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi. Uwagi komisji dotyczyły m.in.:

- rozważenia zróżnicowania zapisów dla terenów ZN pod kątem dopuszczenia ścieżek rowerowych,
- przeanalizowania możliwych sposobów zagospodarowania Jeziora Dziekanowskiego w zakresie odpowiednich zapisów planistycznych,
- przeanalizowania zapisów dotyczących ogrodzeń na terenie ZN,
- wskazania parkingu przy Jeziorze Dziekanowskim,
- doprecyzowania zapisów dla istniejących budynków, które znalazły się między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2017 r. Burmistrz Łomianek skierował do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Wniosek obejmował 11,448 ha gruntów klasy III przeznaczonych w projekcie planu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wał przeciwpowodziowy, drogi publiczne i publiczny ciąg pieszy. Decyzją z dnia 13 września 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III jedynie w odniesieniu do terenów przeznaczonych w projekcie planu na inwestycje celu publicznego.

W dniu 14 lipca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało szesnaście organów, w tym sześć odpowiedzi zawierało uwagi do ustaleń projektu planu miejscowego. Uwagi organów dotyczyły:

- uwzględnienia zapisów dotyczących niepogarszania warunków ochrony przeciwpożarowej,
- usunięcia zapisu dopuszczającego wyznaczenie na wale przeciwpowodziowym trasy do jazdy konnej,
- warunków realizacji infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej i gazowej,
- zmiany przepisów w zakresie zaopatrzenia w ciepło,
- wskazania konkretnych wymagań dla zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- zmiany klasy ul. Rolniczej na klasę Z (zbiorną).

Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez jedenaście 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 dniach od 16 października 2017 r. do 6 listopada 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna

dyskusja (dnia 19 października 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 20 listopada 2017 r., do projektu planu wpłynęło 48 uwag, przy czym część uwag zawierała więcej niż jeden postulat. W przypadku kilku uwag, spod jednego adresu wpływało więcej niż jedna uwaga. W przewidzianym przepisami terminie 21 dni Burmistrz przeanalizował postulaty zawarte w uwagach i je rozpatrzył, postanawiając uwzględnić w całości 17 uwag, częściowo 7 uwag, a 24 nie uwzględnić w całości. Wszystkie uwzględnione oraz 6 częściowo uwzględnionych uwag dotyczyło zmiany przeznaczenia z terenów usług sportu i rekreacji na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jedna częściowo uwzględniona uwaga dotyczyła uwzględnienia w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenu zabudowy zagrodowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły:

- zmiany przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (12 postulatów),
- rozszerzenia przeznaczenia podstawowego dla terenu zabudowy zagrodowej o zabudowę mieszkaniową jednorodziną (2 postulaty),
- rozszerzenia przeznaczenia uzupełniającego dla terenu zabudowy zagrodowej o zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (1 postulat),
- sprzeciwu wobec planowanego układu komunikacyjnego (8 postulatów),
- zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Rolniczej (2 postulaty),
- zmiany maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych (1 postulat),
- określenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową (2 postulaty),
- zmiany przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową z terenu usług sportu i rekreacji (2 postulaty),
- zmiany przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową z terenu zieleni w chronionym krajobrazie (2 postulaty).

W związku z licznymi uwagami dotyczącymi zmiany przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powtórnie przeanalizowano wydane pozwolenia na budowę, decyzje ustalające warunki zabudowy oraz decyzje podziałowe. Powyższa analiza wykazała, że aktualne użytkowanie terenu to mozaika rozproszonych wśród pól nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodziną i racjonalne określenie przeznaczenia terenu w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego jest niemożliwe. Sporządzający plan stwierdził, że w zaistniałej sytuacji uzasadnione jest powtórne wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Ze względu na fakt, że grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze występują w zachodniej części obszaru objętego planem, sporządzający plan podjął decyzję o rozdzieleniu prac planistycznych i sporządzeniu planu miejscowego w dwóch etapach. Stało się to możliwe po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXXIX/455/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/251/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy. Uchwała Nr XXXIX/455/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku dopuściła sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy w dwóch etapach. Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi II etap.

Pismem z dnia 22 maja 2018 r. Burmistrz Łomianek ponownie skierował do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego,

wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Wniosek obejmował 4,0916 ha gruntów klasy III przeznaczonych w projekcie planu (etap II) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Decyzją z dnia 20 listopada 2018 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze.

W kwietniu 2019 r. Burmistrz Łomianek przekazał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Ze względu na zakres zmian opinie i uzgodnienia powtórzone zostały jedynie w niezbędnym zakresie. Pisma o uzgodnienie wysłane zostały do 4 organów, pisma o opinie również zostały wysłane do 4 organów.

Odpowiedź przesłało jedynie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. W decyzji z 29 kwietnia 2019 r. Dyrektor RZGW umorzył postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu.

Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez siedem pozostałych organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie lub pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 16 września 2019 r. do 7 października 2019 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 17 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 wpłynęło 27 uwag, przy czym część uwag zawierała więcej niż jeden postulat (łącznie 53 postulaty). W przewidzianym przepisami terminie 21 dni Burmistrz przeanalizował postulaty zawarte w uwagach i je rozpatrzył, postanawiając uwzględnić częściowo 22 uwagi, a 5 nie uwzględnić w całości. 21 uwag częściowo uwzględnionych dotyczyło uwzględnienia sprzeciwu wobec projektowanego ciągu pieszego i projektowanej drogi dojazdowej. Jedna częściowo uwzględniona uwaga dotyczyła uwzględnienia w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy usługowej nieuciążliwej. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły:

- zmiany maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych (1 postulat),
- zmiany przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (6 postulatów),
- wyłączenie terenu zabudowy zagrodowej z planu w przypadku braku możliwości zmiany na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (1 postulat),
- zmiany klasy ul. Rolniczej (1 postulat),
- zmiany miejsca wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w przypadku kolejnego wyłożenia (2 postulaty),
- sprzeciwu wobec projektowanej drogi dojazdowej (20 postulatów),

Uwzględniając uwagi złożone do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia ostateczna lista nieuwzględnionych uwag, stanowiąca załącznik do uchwały, obejmuje 47 uwag (składających się łącznie z 63 postulatów). Największa liczba nieuwzględnionych uwag (łącznie 26 postulatów) dotyczyła braku zgody na projektowaną w planie drogę dojazdową do wału przeciwpowodziowego. Uwagi te zostały nieuwzględnione ze względu na konieczność zapewnienia dostępu do wału przeciwpowodziowego. Realizacja w tym miejscu drogi publicznej zapewni swobodny dostęp do wału służbom ratownictwa w okresie zagrożenia powodziowego. 18 z 63 nieuwzględnionych postulatów dotyczyło zmiany przeznaczenia działek z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Uwzględnienie tych uwag nie było możliwe ze względu na występowanie w granicach planu gruntów ornych klasy III, które są glebami chronionymi i zmiana ich przeznaczenia musi uzyskać zgodę

Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Burmistrz Łomianek wystąpił z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, Minister Rolnictwa takiej zgody jednak nie wyraził. 5 nieuwzględnionych postulatów dotyczyło określenia minimalnej powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenów rolniczych, do których zalicza się zabudowę zagrodową, nie ustala się minimalnej powierzchni działki. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej minimalna powierzchnia działki z podziału nieruchomości nie mogła zostać ustalona, ponieważ procedura sporządzenia planu miejscowego rozpoczęła się w 2009 r., a przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczające możliwość ustalenia w planie minimalnej powierzchni działki z podziału nieruchomości, zostały wprowadzone dopiero w 2010 r. W planie miejscowym ustalona jest minimalna powierzchnia działki w wyniku scalania i podziału nieruchomości, przepis ten nie dotyczy jednak podziałów nieruchomości.

Pozostałe nieuwzględnione uwagi dotyczyły:

- podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy (2 postulaty) – wysokość większości budynków w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie nie przekracza 9 m; nowa zabudowa powinna być dostosowana do budynków istniejących;
- zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy (2 postulaty) – nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych; nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy, budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu mogą być zachowane;
- zmiany terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren mieszkaniowo-usługowy (1 postulat) i dopuszczenia w ramach zabudowy mieszkaniowej handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² (1 postulat) – przeznaczeniem podstawowym pozostała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednak dla terenu MN1 w pasie o szerokości 50 m od ul. Rolniczej dopuszczone zostały usługi nieuciążliwe;
- wprowadzenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) konkretnych przepisów dotyczących położenia terenu w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz o sąsiedztwie z terenem ZN1 (3 postulaty) – zaproponowane przepisy nie mają odniesienia dla tego terenu – teren położony jest wyłącznie w strefie zwykłej WOChK i nie graniczy z terenem ZN1;
- zmiany klasy ul. Rolniczej (1 postulat) – ul. Rolnicza jest drogą powiatową i pełni funkcję drogi zbiorczej; Zarząd Dróg Powiatowych w uzgodnieniu z dnia 04.08.2017 r. podkreślił, że ul. Rolnicza powinna mieć klasę drogi zbiorczej;
- wyłączenia obszaru RM z planu miejscowego w przypadku braku możliwości zmiany przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (1 postulat) – wyłączenie całego obszaru RM nie jest zasadne z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego;
- zmiany miejsca wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w przypadku kolejnego wyłożenia (2 postulaty) – uwagi nie dotyczą ustaleń planu;
- wykonania ponownej klasyfikacji gruntów (1 postulat) – uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

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 nie zgłoszono żadnej uwagi.

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 północnej części sołectwa Dziekanów Nowy) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium oraz rozpraszaniu zabudowy, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy – etap II wykazała, iż uchwalenie planu, będzie miało wpływ na budżet Gminy Łomianki. Przewidziane wydatki związane będą z realizacją dróg, w tym z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi i urządzeniem dróg oraz budową infrastruktury technicznej. Dochody wynikać będą z opłaty planistycznej i wzrostu podatku od nieruchomości. W perspektywie 10 lat prognozowane wpływy nie pokryją wydatków związanych z realizacją planu. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.

NACZELNIK
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego


Piotr Kowalski