

**UCHWAŁA XXXIX/456/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Dziekanów Polski Południowy-Wschód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVI/163/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

§ 1.1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski, obejmujący obszar o powierzchni 28 ha, który ograniczają: północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki o nr ew. 769/7 (ulica Kolejowa), południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 768/8 i 765, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 769/7, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 896 (ulica Asnyka), północno-wschodnie granice działek o nr ew. 893/35, 895/21, 895/12, 894/3, 889/10, 888/16, 888/6, 887/15, 886/7, 885/6, 1983, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 881/9, północno-wschodnia granica działki o nr ew. 897, południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 818/4 i 818/3 (ulica Wędkarska), północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 818/1.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) aglomeracja - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) billboard – tablica reklamowa o następujących standardowych gabarytach:
  - a) powierzchnia 9 m<sup>2</sup>, format 3,54 x 2,47 metra – zwany dalej „billboardem 9 m<sup>2</sup>”,

- b) powierzchnia  $12 \text{ m}^2$ , format  $5,04 \times 2,38$  metra lub  $4 \times 3$  metra – zwany dalej „billboardem  $12 \text{ m}^2$ ”;
- c) powierzchnia  $18 \text{ m}^2$ , format  $6 \times 3$  metry – zwany dalej „billboardem  $18 \text{ m}^2$ ”;
- 3) dach płaski – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż  $12^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale  $25^\circ - 45^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 5) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 6) GZWP - skrót określenia Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 7) 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;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż  $1,5 \text{ m}$ , docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do  $15 \text{ cm}$ , werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania lub postoju wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5 \text{ m}^2$ , podziemnych części obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 10) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
- a) żywopłot,
- b) ogrodzenie ażurowe o przepiętności nie mniej niż  $70\%$  bez podmurówki,
- c) ogrodzenie ażurowe o przepiętności nie mniej niż  $70\%$  z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
- d) ogrodzenie ażurowe o przepiętności nie mniej niż  $70\%$  na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż  $0,15 \text{ m}$  położone względem siebie w odległości nie większej niż  $2 \text{ m}$  lub z prześwietem o wysokości nie mniejszej niż  $15 \text{ cm}$  między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 11) 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;
- 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 14) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;

- 15) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 17) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 19) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację wyłącznie zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;
- 23) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format szyldów musi być zunifikowany;
- 24) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 25) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (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;
- 26) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 27) produkcja nieuciążliwa – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 28) totem - wolnostojące urządzenie reklamowe nie będące szyldem ani urządzeniem grupującym szyldy, którego wysokość jest przynajmniej trzykrotnie większa niż szerokość i przekracza 5 m;
- 29) 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;
- 30) zabudowa produkcyjna, magazynów i składów – budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą lub służący magazynowaniu lub składowaniu, będących w rozumieniu PKOB budynkami przemysłowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 31) zabudowa usługowa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu PKOB budynkami biurowymi budynkami handlowo-usługowymi lub stacją paliw - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z przepisów szczegółowych dla terenów wynika inaczej.

§4.1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów w planie**

§ 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, produkcyjnej, magazynów i składów,
- 3) SK – teren zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
- 4) KDS – tereny drogi publicznej klasy ekspresowej,
- 5) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

8) KP – teren ciągu pieszego z możliwością dojazdu.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, tablic i urządzeń reklamowych, hydrantów, dojsć i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

### **Rozdział 3**

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

**§ 6.** Sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń § 10.
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz nieruchomości publicznie dostępnych,
  - b) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony publicznych dróg klasy zbiorczej i publicznej drogi klasy ekspresowej,
  - c) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
  - 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) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków znajdują się w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się:
  - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu,
  - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest prawidłowo względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;



- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od ustalonego planem przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, 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 sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70%, z zastrzeżeniem, że dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami **KDL3, KDL4, KDL5, KDL6** dopuszcza się 40%,
  - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. 1. Zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na:

- 1) terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KP**;
- 2) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4**;
- 3) na terenie zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych oznaczonego symbolem **SK**.

2. Warunki sytuowania, postać i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5**:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami:
  - a) na niezabudowanych działkach,
  - b) na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;
- 2) ustala się postać i gabaryty urządzeń reklamowych:
  - a) billboard 9 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
  - b) billboard 12 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 5 m,
  - c) billboard 18 m<sup>2</sup> – wysokość włącznie z podporami – 12 m,
  - d) totemy o wysokości do 24 m.

3. Warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
  - a) na ogrodzeniu,
  - b) na elewacji budynku w poziomie parteru;
- 2) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, dopuszcza się dla każdego podmiotu gospodarczego:
  - a) umieszczenie jednego szyldu na budynku,
  - b) umieszczenie jednego szyldu na ogrodzeniu,
  - c) umieszczenie szyldu w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie:
    - jednego urządzenia dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, SK**,
    - dwóch urządzeń dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5**;

- 3) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
- 4) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru.

#### 4. Postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
  - a) tablicy,
  - b) liter przestrzennych lub kasetonu;
- 2) 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 szyldów i urządzeń grupujących szyldy:

- 1) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 2) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
  - a) wysokość nie więcej niż 0,25 m,
  - b) szerokość nie więcej niż 0,5 m,
  - c) grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy;
- 3) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
  - a) wysokość włącznie z podporami:
    - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, SK** - nie więcej niż 2,5 m,
    - dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5** - nie więcej niż 12 m,
  - b) szerokość:
    - dla terenów **MN1, MN2, MN3, MN4, SK** - nie więcej niż 1,2 m,
    - dla terenów **U1, U2, U3, U4, U5** - nie więcej niż 2,5 m.

#### § 11. 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) dla pokryć dachów stromych wykonanych z niebarwionej dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;

- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachów stromych w ramach:
  - a) jednej działki budowlanej;
  - b) zespołu budynków przylegających do siebie ścianami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie GZWP nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 17 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3 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 przepisów § 17 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) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
  - a) **MN1, MN2, MN3, MN4** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) **SK** – należy traktować jako tereny z budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.



## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6**.

2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
  - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesję,
  - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

## Rozdział 6

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

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej.

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

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

## Rozdział 7

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem lit. a i b poniżej:
  - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75°-105° dla działek przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDS2**.

## Rozdział 8

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

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDS1** i **KDS2** są przeznaczone pod budowę publicznej drogi klasy ekspresowej o ograniczonej dostępności oraz węzła „Sadowa”, który umożliwia dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 2) tereny oznaczone symbolem **KDZ1, KDZ2** są projektowanymi drogami zbiorczymi o ograniczonej dostępności, które razem z węzłem, o którym mowa w pkt 1 zapewniają dostęp do drogi ekspresowej z obszaru planu;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDL1** jest publiczną drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej, która zapewnia

- obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami **U3, U4, U5**, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej;
- 4) tereny oznaczone symbolami **KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6** są drogami publicznymi klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru planu;
  - 5) tereny oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6** – są publicznymi drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenów wyznaczonych na obszarze planu;
  - 6) teren oznaczony symbolem **KP** – jest ciągiem pieszym z możliwością dojazdu;
  - 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i 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) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
  - 8) zasady obsługi parkingowej:
    - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
    - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
      - dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów – 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,
      - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
      - dla zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – 1,2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, SK** 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;
    - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

## **Rozdział 9**

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

§ 17. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS1, KDS2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KP**;
- 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) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w przypadku wybudowania sieci gminnej, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych;
- 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) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki;
  - b) wody opadowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

#### 5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
  - a) dla zaopatrzenia nieruchomości terenów oznaczonych symbolami, **MN2, MN3, MN4, U4, U5** - nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
  - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się zarówno linie kablowe jak i napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnetrzowe, jak i 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 istniejących i projektowanych gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 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 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 odniesieniu do rozwoju systemu telekomunikacyjnego nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca 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 zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 10**

### **Przepisy szczególne dla terenów**

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **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 - 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25 ° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **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 – 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 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 - 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 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:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 24 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
  - c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 24 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) Sekcja P – edukacja,
  - b) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8,



- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub

- produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
- w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
  - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U5:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynów i składów z wyłączeniem usług z zakresu:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego:
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i istniejąca zabudowa usługowa lub produkcyjna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - w przypadku gdy na działce budowlanej zlokalizowana jest wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych, na których nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,35,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem SK:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – istniejąca zabudowa sakralna i obsługi kultu religijnego,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu ( wg PKWiU 2015):
    - Sekcji P – edukacji,
    - Sekcja Q – opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja S – różnorodnych usług świadczonych dla ludności, usług świadczonych przez organizacje członkowskie;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynku kościoła i dzwonnicy – 25,0 m,
    - dla pozostałych budynków - 9,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych,
    - dla budynku kościoła – dowolna,
    - dla pozostałych budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) 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;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej – (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy ekspresowej, teren pod kładkę dla pieszych i rowerzystów,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa nr 7);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej do realizacji w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga o publiczna klasy lokalnej do obsługi ruchu lokalnego terenów przylegających do terenu węzła „Sadowa” i pasa drogowego drogi ekspresowej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Wędkarska** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Miła** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL5:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Miła** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;



- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL6:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ulica **Mila** (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej do obsługi ruchu lokalnego terenów przylegających do terenu węzła „Sadowa” i pasa drogowego drogi ekspresowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowany na terenie i w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowy drogi ekspresowej z węzłem „Sadowa”;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ulica **Szymczaka**;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 42.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 43.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica **Asnyka**, (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego),
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 6 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## Rozdział 11

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

§ 45. 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

### Ustalenia końcowe

- § 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 47. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.
- § 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR XXXIX/456/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia 25 stycznia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Dziekanów Polski Południowy-Wschód”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód” (zwany dalej miejscowym planem lub planem) sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/163/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”.

Według uzasadnienia do ww. uchwały 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, określenie zasad rozwoju układu komunikacyjnego oraz zasad przekształcania terenów o porolniczej strukturze parcelacji w strefę osadniczą.

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 przyjęły sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy (za wyjątkiem obszaru KPN i międzywała Doliny Wisty).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 28 ha, który położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski. Obszar planu ograniczają: północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki o nr ew. 769/7 (ulica Kolejowa), południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 768/8 i 765, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 769/7, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 896 (ulica Asnyka), północno-wschodnie granice działek o nr ew. 893/35, 895/21, 895/12, 894/3, 889/10, 888/16, 888/6, 887/15, 886/7, 885/6, 1983, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 881/9, północno-wschodnia granica działki o nr ew. 897, południowo-wschodnie granice działek o nr ew. 818/4 i 818/3 (ulica Wędkarska), północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 818/1.

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Wschodnia część planu objęta jest ochroną jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa ochrony urbanistycznej, zachodnia część natomiast znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przez obszar planu nie przebiegają liniowe obiekty infrastruktury, w sąsiedztwie których występują istotne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

W obszarze planu nie występuje niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

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 dla obszaru planu, opracowania wersji wektorowej rysunku planu oraz stały się 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 istniejące zagospodarowanie terenu. Na obszarze objętym planem przeważające przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wschodnia część planu, pomiędzy ul. Miłą i Adama Asnyka), w północnej części planu, przy ul. Kolejowej występuje zabudowa usługowa. Dominantę w środkowej części planu stanowi kościół pw. Matki Bożej Królowej Rodzin przy ul. Miłej. Na zachód od zabudowań ul. Miłej rozciągają się odłogowane grunty rolne o niskiej przydatności do produkcji rolnej (klas V i VI), na których w wyniku wtórnej sukcesji pojawiły się zadrzewienia. Zabudowie terenu nie sprzyja specyficzna, łańcuchowy układ działek, których szerokość nie rzadko nie przekracza 16 m przy długości 200 – 500 m.

Miejscowy plan „Dziekanów Polski Południowy-Wschód” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

Zgodnie ze Studium obszar opracowania jest położony w dwóch strefach funkcjonalnych **nr 6 – mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (jednostka 6.2) oraz 8 – usługowo-produkcyjna intensywna (jednostka 8.1).**

**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 6.2: 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%) w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m<sup>2</sup>/40%).

Dla jednostki 6.2 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,

**Dla strefy 8** Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowa usługowa, zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. Jako przeznaczenie dopełniające:



zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zielen izolacyjna, istniejąca zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (poza obszarem planu).

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 8.1: tereny zabudowy usługowej (włącznie z obiektami użyteczności publicznej) - powierzchnia działki - nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%, tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów (800m<sup>2</sup>/20%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (500m<sup>2</sup>/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (400m<sup>2</sup>/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (250m<sup>2</sup>/50%)

Dla jednostki 8.1 Studium określa ponadto zasady zagospodarowania, zgodnie z którymi:

- w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie należy lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- jako funkcję dopełniającą w sąsiedztwie drogi krajowej należy dopuścić tereny obsługi ruchu samochodowego w tym stacje paliw, dla których wskaźniki zagospodarowania terenu określają plany miejscowe,
- dopuszczone są dominanty krajobrazowe, których lokalizację i maksymalną wysokość określają plany miejscowe,
- przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także waząc potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu i zidentyfikowane tendencje zmian w użytkowaniu terenu. Największy udział powierzchniowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ok. 55% powierzchni planu). Tereny zabudowy usługowej stanowią 21% powierzchni planu.

W północno wschodniej części planu, przy ul. Kolejowej, zabudowa mieszkaniowa i usługowa są ze sobą wymieszane, natomiast poniżej tego pasa zabudowy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w postaci wolnostojącej i bliźniaczej w równomiernym stopniu, trudno wskazać dominującą postać tej zabudowy. Przeważa zabudowa dwu- i jednokondygnacyjna. Zabudowa usługowa wyróżnia się większymi gabarytami w porównaniu z zabudową mieszkaniową. Budynki są jednokondygnacyjne, jednak ich powierzchnia zabudowy jest o wiele większa. Dominantę w obszarze stanowi kościół przy ul. Miłej.

Lokalny system transportowy obszaru planu ma układ hierarchiczny i tworzą go następujące drogi: projektowana droga publiczna klasy ekspresowej S7 – (ul. Kolejowa), istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Wędkarska, istniejące oraz projektowane drogi publiczne klasy lokalnej – w tym ul. Miła, istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej, w tym ul. Sierżanta Władysława Szymczaka oraz ul. Adama Asnyka. Dla kilku ulic plan przewiduje regulację pasa drogowego. Poszerzeniu ulegają ulice Wędkarska, Miła, Adama Asnyka. Łącznie udział terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi ok. 24%. Obszar planu jest powiązany komunikacyjnie z gminą poprzez drogi: ul. Wędkarską oraz ul. Miłą. Teren nie ma bezpośredniego podłączenia do układu ponadlokalnego (drogi S7).

Podstawą tworzenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w planie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W granicach planu nie występują zabytki archeologiczne, zabytki wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia 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,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (w granicach obszaru planu takie tereny nie występują),
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) z uwzględnieniem 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. 2017, poz. 1405 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 8 października 2012 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, to jest do 5 listopada 2012 r., nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin na złożenie wniosków do planu.

Pismem z dnia 16 kwietnia 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 – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu, we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy Budplan Sp. z o.o. W związku z tym, iż partycypacja społeczna w procesie tworzenia planów miejscowych umożliwia rozwiązywanie pewnych spornych kwestii już na etapie koncepcji planu, Burmistrz Łomianek postanowił zorganizować warsztaty urbanistyczne z udziałem mieszkańców Dziekanowa Polskiego. Celem zorganizowania warsztatów było wysondowanie opinii mieszkańców co do pożądanego inwestycji celu publicznego oraz form zagospodarowania terenu. Ponadto dialog z mieszkańcami miał na celu ułatwienie podjęcia trafnych decyzji oraz zapobiegnięcie lokalnym konfliktom czy protestom przy uchwalaniu planu. Na przeprowadzone warsztaty urbanistyczne składały się dwa spotkania (pierwsze: 25.02.2015 r., a drugie: 11.03.2015 roku). 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 i wyników warsztatów urbanistycznych, na podstawie których powstały założenia do sporządzanego planu - opracowano projekt planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja obradowała 16 lipca 2015 r. a na posiedzeniu członkowie komisji złożyli w sumie 18 uwag do projektu planu, dotyczących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz aspektów technicznych rysunku oraz jedną uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi komisji zostały uwzględnione.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oos został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 10 organów. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 30 listopada 2015 r. do 23 grudnia 2015 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 3 grudnia 2015 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Podczas dyskusji omówione zostały problemy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, układu drogowego, procedury scalania i podziału, wyznaczania stawek procentowych oraz ustalonej planem kolorystyki budynków (brak koloru czerwonego).

W wyznaczonym terminie, od 30 listopada 2015 r. do 8 stycznia 2016 r. do projektu planu wpłynęło 21 uwag złożonych przez 9 podmiotów, z czego uwzględnionych w całości zostało 12 uwag, nieuwzględnionych zostało 9 uwag. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące: zmiany przeznaczenia terenu MN1 na MNU, zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDD5 dla terenu MN3 do 5 m, niewykreślenia dróg publicznych.

Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące: zlikwidowania dróg: KDD2, KDD3, powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w terenie U1, zmiany przeznaczenia terenu zarezerwowanego dla GDDKiA na zabudowę inwestycyjną.

W związku z nie uzgodnieniem przez GDDKiA projektów planów obejmujących tereny przeznaczone pod budowę Węzła Sadowa, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie niniejszego planu (mpzp Dziekanów Polski południowy Zachód oraz mpzp Dziekanów Polski północny Zachód), funkcjonalnie i przestrzennie ściśle z nim powiązanych - prace nad planem zostały zawieszono do czasu opracowania nowego wariantu węzła i uzyskania uzgodnienia GDDKiA. W efekcie w pierwszej połowie 2017 roku doszło do zmiany projektu drogi ekspresowej S7 (po części na wniosek Gminy Łomianki) w tym węzła zwanego

„Węzłem Sadowa” w zakresie połączeń z projektowanym i istniejącym lokalnym układem transportowym tej części Gminy. W stosunku do pierwotnej wersji projektu planu konieczne było wprowadzenie istotnych zmian w przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie drogi krajowej (ulicy Kolejowej), w szczególności w terenach przeznaczonych pod układ drogowy. Projekt planu został zaktualizowany i w efekcie sporządzający plan uznał, iż wskazane jest powtórzenie niektórych etapów procedury formalno-prawnej.

Zaktualizowany projekt planu (jednocześnie z trzema planami bezpośredniego sąsiedztwa) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został powtórnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja obradowała 11 października 2017 r. a na posiedzeniu członkowie komisji złożyli w sumie 10 uwag do projektu planu, dotyczących m.in. linii zabudowy, definicji nieruchomości publicznie dostępnej, ustaleń dotyczących ogrodzeń, reklam (ograniczeń ich formatu, zakazów), ustaleń dotyczących hałasu, liczby miejsc parkingowych dla terenu SK, wód roztopowych i deszczowych, przeanalizowania wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla dróg oraz określania przeznaczenia dla terenów usług. Uwagi komisji zostały uwzględnione.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oś została ponownie przesłany do wybranych organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 14 organów. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 30 października 2017 r. do 20 listopada 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 16 listopada 2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie, od 30 października 2017 r. do 4 grudnia 2017 r. do projektu planu wpłynęło 10 uwag złożonych przez 7 podmiotów, z czego uwzględnione w całości zostały 3 uwagi, nieuwzględnionych zostało 5 uwag oraz dwie uwagi pozostały bez rozpatrzenia. Wykaz nieuwzględnionych uwag (włącznie z uwagami z pierwszego wyłożenia) zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące: dopuszczenia lokalizacji stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie S7 i jej węzłów (co przewiduje Studium dla strefy 8), przeznaczenia pod drogę dojazdową KDD lub publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu KPJ działki w terenie MN2, zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej KDD5 do 5 m.

Nie zostały uwzględnione postulaty z uwag dotyczące:

- zmiany przeznaczenia działek z terenu MN1 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową lub mieszkaniową i usługową,
- dopuszczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie U4,
- dołączenia określonych działek z terenu U4 do strefy MN3,
- zmniejszenia terenu U3 lub zmiany na strefę usługowo budowlaną mieszkaniową jednorodziną,
- zmniejszenia opłaty planistycznej.

Uwagi (z wyjątkiem tej, która dotyczy renty planistycznej) nie zostały uwzględnione, głównie z powodu sprzeczności z postanowieniami Studium, które w strefie 8 jako przeznaczenie dominujące przewidują zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, magazyny i składy. Ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej i uciążliwości jakie ze sobą niesie, w strefie tej nie planuje się nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży jak również obiektów usług opieki zdrowotnej. Należy nadmienić iż zgodnie z przepisami planu istniejąca zabudowa w przypadku gdy jej funkcja jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym może być rozbudowywana do parametrów określonych planem.



W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z definicją z dziedziny prawa budowlanego możliwe jest natomiast wydzielenie lokalu do działalności gospodarczej (usługowej), pod warunkiem, że jego powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni.

Wysokość renty planistycznej została ustalona na identycznym poziomie jak dla pozostałych obszarów planów miejscowych Łomianek, przy czym maksymalny, przewidziany przepisami wskaźnik 30% jest szczególnie uzasadniony dla obszaru objętego niniejszym planem, ze względu na przewidywane wysokie koszty realizacji ustaleń planu w zakresie rozwoju układu drogowego oraz uzbrojenia terenu.

Bez rozpatrzenia pozostały następujące uwagi złożone w II wyłożeniu do publicznego wglądu:

- postulat o zmianę klasy drogi ul. Kościelna Droga z KDZ na KDL – ulica o takiej nazwie znajduje się poza granicami obszaru objętego planem.
- postulat o natychmiastowe wykupienie terenów przeznaczonych pod drogę klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KDS – jest to materia regulowana przepisami odrębnymi, poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Po terminie wyznaczonym do składania uwag w ramach wyłożenia zostały złożone dwie uwagi, które dotyczyły dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie U4 oraz dołączenia działek do strefy MN3.

Ponadto Burmistrz zmienił swoje stanowisko w stosunku do rozpatrzenia uwag złożonych podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dotyczy to następujących uwag:

- zlikwidowanie drogi KDD2 o szerokości 10 m – w pierwszym wyłożeniu uwaga nieuwzględniona. II wyłożenie – zmiana przebiegu oraz zmiana klasy drogi na KDL – 3 uwagi.
- zmiany przeznaczenia terenu przy kościele z MN1 na MNU (działki położone w jednostce MN1); w I wyłożeniu uwaga została uwzględniona, w projekcie planu podczas II wyłożenia uwaga nie była uwzględniona, ostatecznie uwaga nie została uwzględniona,
- zmiany przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową (działka ew. nr 881/4, 882/1, 883/2 obręb 5.0005); w I wyłożeniu uwaga została uwzględniona, w projekcie planu podczas II wyłożenia uwaga nie była uwzględniona, ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

Ostateczne rozstrzygnięcie jest zgodne z przyjętą zasadą, iż za wyjątkiem zabudowy istniejącej plan nie przewiduje dla kwartałów z zabudowa mieszkaniową jednorodziną możliwości lokalizacji na jednej nieruchomości zabudowy usługowej.

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 (Dz. U. 2017, poz. 1405 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą 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. 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 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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód” 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 opłaty planistycznej i wzrostu podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu docelowo wpłynie na wzrost dochodów gminy. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
  
Tadeusz Krystecki

Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr XXXIX/456/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzianków Polski Południowy-Wschód”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zal. do Uchwały Nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	11.01.2016	*	Powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNJ.	działka ew. nr 883/2 obręb 5.0005	U3, KDL2, MN1		X		X	
2.	21.01.2016	*	Zmiana przeznaczenia na MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	działka ew. nr 883/2 obręb 5.0005	U3, KDL2, MN1		X		X	
3.	31.12.2015	*	1. Zmiana przeznaczenia terenu położonego przy trasie gdańskiej z U1 na MNU. 2. Zmiana przeznaczenia terenu przy kościele z MN1 na MNU.	działki położone w jednostce U3 jednostce MN1	U3 MN1		X		X	
4.	07.01.2016	*	1. Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową 2. Zmiana przeznaczenia terenu zarezerwowanego dla GDDKiA na zabudowę inwestycyjną	działka ew. nr 881/4, 882/1, 883/2 obręb 5.0005	MN1, U3, KDS1, KDS2, KDL1, KDL2, KDD3		X		X	
5.	02.11.2017	*	Zmienić przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej U lub mieszkaniowej i usługowej MNJ.	działki nr ew. 881/9, 881/8; obręb 5.0005	KDS1, KDS2, KDL1 MN1		X		X	
6.	30.11.2017 04.12.2017	*	1. Dopisać lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Dołączyć do strefy MN3.	działki nr ew. 888/31, 889/13, 888/32, 889/14 - obręb 5.0005 działki nr ew. 888/32, 889/14 obręb 5.0005	U4 - przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		X		X	
							X		X	

7.	04.12.2017	*	Zmniejszyć U3 lub zmienić na strefę usługowo budowlaną mieszkaniową, jednorodzinną.	działki nr ew. 883/2 obręb 5.0005	U3, MN1, KDS1, KDS2, KDL1, KDL2		X	X
8.	04.12.2017 04.12.2017	*	Zmniejszyć opłatę planistyczną do 3%.	działka nr ew. 882/1, obręb 5.0005	30%		X	X

\*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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
*Tadeusz Kryśtafiński*  
Tadeusz Kryśtafiński

Załącznik nr 3 do uchwały

Nr XXXIX/456/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 25 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”, 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 2017 r. poz. 1073 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 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”, 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 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 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).