

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników
Alianckich”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 799), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr LII/387/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 27,24 ha, ograniczony: ul. Wędkarską, ul. Miłą, ul. Marii Konopnickiej, ul. Torfową, południową granicą działek o nr ewid. 244 i 230 z obrębu ewidencyjnego 5.0004 (Dziekanów Leśny), ulicą Lotników Alianckich oraz jej przedłużeniem do ul. Wędkarskiej.

§ 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 tejsze uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 3) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz wskazanych planem budowli na powierzchni działki budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów, schodów i pochylni, podziemnych części obiektów budowlanych oraz docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, jak również linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, ganków, tarasów, obiektów małej architektury oraz obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m². Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię

zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą ponadto sieci i urządzeń infrastruktury (w tym stacji transformatorowych), chyba że z treści uchwały wynika inaczej;

- 6) nowo wydzielana działka budowlana – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;
- 7) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, obrośnięte w całości krzewami lub drzewami;
- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 9) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń niniejszego planu;;
- 10) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 12) symbol – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym symbolu literowym;
- 13) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - przeznaczenie terenu gdzie na jednej działce budowlanej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wolnostojącej zabudowy usługowej;
- 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 15) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło,
- 16) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 17) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami, 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;
- 18) 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 (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); 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;
- 19) zabudowa usługowa – zabudowa gdzie świadczone są usługi lub prowadzona jest działalność rzemieślnicza;
- 20) zabudowa usługowa nieuciążliwa - zabudowa gdzie świadczone są usługi nieuciążliwe;
- 21) zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego – zabudowa usługowa będąca inwestycją celu publicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami).

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 5) obiekty i granice obszarów podlegających ochronie:
 - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.
 - b) kapliczka objęta ochroną w planie wraz ze strefą ochrony.
3. Plan nie zawiera następujących ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 4 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) Up – teren zabudowy usługowej z zakresu inwestycji celu publicznego;
- 5) ZP – teren zieleni parkowej;
- 6) ZL – teren lasu;
- 7) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. 1. Obiekty budowlane na działce należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, których zabudowa ma inne parametry niż ustalone planem dla terenu, gdzie działki są położone:

- 1) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) zakazuje się rozbudowy w kierunku linii rozgraniczających lub nieruchomości względem których, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono,
 - b) pozostałe parametry - zgodnie z ustaleniami planu dla terenu;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 3) dla istniejącej zabudowy o intensywności mniejszej niż ustalona planem, w przypadku gdy wszystkie lub część pozostałych parametrów odbiega od ustalonych planem, dopuszcza się rozbudowę, w tym nadbudowę, do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy o intensywności równej lub większej niż ustalona planem, dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

- gdzie przez parametry rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów, gabaryty budynków.

§ 7. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) - 50 %;
- 4) wymagania pkt 2 i 3 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;

- 5) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, w szczególności dróg publicznych, zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od osi pasa drogowego.

§ 8. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) zakaz sytuowania szyldów:
 - a) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi z wyjątkiem ogrodzeń,
 - b) na elewacji budynku powyżej parteru budynku;
- 3) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości, a w przypadku zabudowy wielorodzinnej na jednym budynku, nie może przekroczyć:
 - a) 1 m² – dla terenów Up1 i Up2,
 - b) 0,5 m² – dla terenów MN1, MN2, MN3, MNU1, MNU2, MNU3, MW i Up3.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie - RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny - zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich - bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) - z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla terenów MNU 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.

§ 10. Ustala się wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych MN - nie mniej niż 2000 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych MW - nie mniej niż 1000 m²; dopuszcza się 500 m² w przypadku wydzielenia działki pod istniejącą zabudowę jednorodzinną;
- 3) dla terenów oznaczonych MNU - nie mniej niż 2000 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych Up - nie mniej niż 6000 m².

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się:

- a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.
- b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami Up – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem ŻP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 12. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych o nr ewid. 54-65/2 i 54-65/19 ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę kapliczki oznaczonej na rysunku planu poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z kapliczką w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) nakaz zabezpieczenia kapliczki przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
- 3) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem ZP.

2 Ustala się ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się w ramach jednej ulicy stosować jednorodną kompozycję materiałowo-kolorystyczną dla nawierzchni: chodników, podjazdów i miejsc postoju;
- 2) nakazuje się w ramach jednej ulicy stosować jednorodne gatunkowo szpalery, aleje, żywopłoty;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z wyjątkiem obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

Rozdział 7

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono granice następujących form ochrony przyrody:

- 1) Kampinoskiego Parku Narodowego;

- 2) obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
 - 3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej);
 - 4) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).
2. Obszar planu poza fragmentem położonym w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - a) 2000 m² - na terenach MN1, MN2, MN3;
 - b) na terenach MNU1, MNU2, MNU3:
 - 4000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową,
 - 2000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
 - c) 1000 m² - na terenie MW,
 - d) 6 000 m² - na terenie Up1,
 - e) 14 000 m² - na terenie Up2,
 - f) 600 m² - na terenie Up3;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - a) 30 m - na terenach MN1, MN2, MN3,
 - b) 30 m - na terenach MNU1, MNU2, MNU3,
 - c) 20 m - na terenach MW,
 - d) 50 m - na terenie Up1,
 - e) 70 m - na terenie Up2,
 - f) 20 m - na terenie Up3;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się inny kąt przy wydzielaniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 70-90° dla działek przylegających do ul. Miłej (KDL) na odcinku pomiędzy ul. Wędkarską (KDD1) a ul. Asnyka (KDD2).

2. Ustalenia ustępu 1 nie dotyczą:

 - 1) działek pod drogi;
 - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m².

Rozdział 9

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

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

- 1) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, tworzą układ zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek - 8 m,
 - b) dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony „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;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - 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,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1.5 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej edukacji - 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2.5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – dopuszcza się 2 miejsca,
- c) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- d) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 10

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

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

- 1) przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej.
 2. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm.
 3. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
 - 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm.
 4. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
 - 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.
 5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
 - 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
 - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
 - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne,
 - b) tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe.
 6. Ustalenia dla systemu gazowego:
 - 1) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
 - 2) sukcesywna rozbudowa sieci średniego i niskiego ciśnienia,
 - 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów z wykorzystaniem stacji gazowej zlokalizowanej w Łomiankach poza obszarem planu.

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

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

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

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Ustalenia § 7 (dla ogrodzeń) i § 8 (dla urządzeń reklamowych) obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° - 29°,
 - dla świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 - 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych oraz zabudowy niekubaturowej – 6 m.
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°.
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°. zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 13° -29°
 - dla świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki;
- c) intensywność zabudowy w przedziale:
 - dla terenu MNU1 – 0,1 - 0,44.
 - dla terenu MNU2 – 0,1 - 0,50.
 - dla terenu MNU3 – 0,1 - 0,34.
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu MNU1 – 22%.
 - dla terenu MNU2 – 25%.
 - dla terenu MNU3 – 17%.
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów MNU1 i MNU2 – 60%.
 - dla terenu MNU3 – 70%.
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (w istniejących budynkach), lokale z usługami nieuciążliwymi realizowane w budynku mieszkalnym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - 10 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych oraz zabudowy niekubaturowej – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się świetliki o dowolnym kształcie;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale:
 - 0,1 - 0,6 – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 0,1 - 0,5 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, w szczególności edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne związane z zabudową usługową;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się świetliki o dowolnym kształcie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 - 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, w szczególności edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.
- b) uzupełniająca - lokale mieszkalne związane z zabudową usługową;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się świetliki o dowolnym kształcie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 - 1,2.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up3**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, w szczególności edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - b) uzupełniające - lokale mieszkalne związane z zabudową usługową;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie; dopuszcza się świetliki o dowolnym kształcie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 - 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 15 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej.
 - b) uzupełniające – zabudowa usług publicznych z zakresu edukacji, administracji, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°, dla świetlików i lukarni dopuszcza się inne spadki;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,0 - 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%.
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 30 m.

§ 26. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** przeznaczony pod las.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7-22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDD1 – 10 m (przedłużenie ulicy **Wędkarskiej**),
 - b) KDD2 – 6 m (istniejąca ulica **Asnyka**),
 - c) KDD3 – 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (istniejąca ulica **Konopnickiej**),
 - d) KDD4 – 8 m (istniejąca ulica **Torfowa**),
 - e) KDD5 – 6 m (istniejąca ulica **Lotników Alianckich**),

- f) KDD6 - 6 m (istniejąca ulica osiedlowa);
 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

Rozdział 13

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

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

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

- § 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
 § 31. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.
 § 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


 Piotr Rusiecki
 ZASTĘPCA BURMISTRZA

UZASADNIENIE
do
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Lotników Alianckich”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotników Alianckich” sporządzony został na podstawie uchwały Nr LII/387/10 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”.

Zgodnie z uzasadnieniem do tejże uchwały:

- uchwalenie planu miejscowego przyczyniłoby się do zahamowania zagospodarowania terenu objętego uchwałą w sposób nie do końca kontrolowany - wszelka działalność inwestycyjna odbywa się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, co nie sprzyja kształtowaniu funkcji ochronnej obszaru;
- powstanie planu miejscowego pozwoliłoby na uregulowanie kwestii przebiegu ul. Lotników Alianckich na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- rozwiązania przyjęte w planie muszą przede wszystkim uwzględniać ochronę walorów przyrodniczych obszaru, zachowując jednocześnie zasadę zrównoważonego rozwoju wobec uwarunkowań środowiska.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Obszar objęty planem położony jest w południowo-zachodniej części gminy Łomianki, w sołectwie Dziekanów Leśny. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 27,24 ha, co stanowi 0,7% powierzchni gminy. Około 70% terenu jest zurbanizowana. W części wschodniej obszaru planu znajduje się teren dawnego Instytutu Ekologicznego Państwowej Akademii Nauk, wraz z budynkami zamieszkania wielorodzinnego dla pracowników. Środkową część obszaru (pomiędzy ulicami Konopnickiej i Asnyka) zajmują kwartały z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przeważnie wolnostojącą, obsługiwaną komunikacyjnie głównie przez prywatne drogi wewnętrzne. Zachodnią część stanowią tereny otwarte (odłogowane pola i łąki z zadrzewieniami), rozparcelowane na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W granicach opracowania występują trzy formy ochrony przyrody – Kampinoski Park Narodowy, obszar Natura 2000 „Puszcza Kampinoska” oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej i strefa zwykła). Niemalże cały obszar planu leży w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. W obrębie obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne nr ewid. 54-65/2 i 54-65/19, a także kapliczka zlokalizowana przy skrzyżowaniu ulic Miłej i M. Konopnickiej. Poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest dobry – niemalże cały obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz ruch budowlany. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie funkcjonalnej nr 5 – Otoczenie KPN – rekreacja i osadnictwo, jednostce przestrzennej 5.1, dla której ustalono:

- przeznaczenie terenu dominujące - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- przeznaczenie terenu dopełniające:
 - zabudowa pensjonatowa,
 - zabudowa usługowa (obiekty użyteczności publicznej),
 - zabudowa usługowa (usługi podstawowe),
 - istniejąca zabudowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego [PAN],
 - zabudowa usług nauki [PAN],
 - tereny lasów;
- zasady zagospodarowania:
 - usługi podstawowe należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
 - ochroną przed zabudową należy objąć lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN,
 - w celu ochrony KPN określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN] – do uwzględnienia w planach miejscowych.

Plan w pełni respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Większość terenów (64,5% powierzchni planu) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z której wydzielone zostały tereny, na których prowadzona jest działalność usługowa. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej i usług zajmujące zaledwie 3,5% powierzchni planu. Wyodrębniony został również teren zabudowy wielorodzinnej - obszar istniejącej zabudowy zamieszkiwanej przez pracowników instytutu PAN. Teren ten zajmuje 2% powierzchni planu. Kompleks dawnego Instytutu Państwowej Akademii Nauk przeznaczony został pod układ terenów usług publicznych z zakresu nauki, zdrowia, opieki socjalnej, edukacji stanowiący 15,7% powierzchni planu. Wydzielony został również teren istniejącego lasu (0,6% powierzchni planu). Układ komunikacyjny tworzą publiczne drogi klasy lokalnej i dojazdowej oraz publiczne dostępny ciąg pieszo-jezdny. Istniejące zagospodarowanie było istotnym ograniczeniem w ustaleniu układu dróg publicznych, których udział w powierzchni planu wynosi ostatecznie 13,7%. Podstawą tworzenia ustaleń dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni.

Kluczową kwestią podczas sporządzenia planu było zapewnienie dostępu do dróg publicznych większości nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie z KPN, poprzez uregulowanie przebiegu ul. Lotników Alianckich od ulicy Konopnickiej do Asnyka oraz przedłużenie jej od ulicy Asnyka do Wędkarskiej. Rozmowy w tej sprawie z Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego były prowadzone od momentu podjęcia prac nad projektem planu. Pismem z dnia 11 lipca 2011 r. Burmistrz Łomianek zwrócił się do

Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zaprojektowania drogi publicznej o szerokości min. 6 m stanowiącej przedłużenie ul. Lotników Alianckich na odcinku od ul. Asnyka do ul. Wędkarskiej. Burmistrz zaproponował by na terenie KPN wyznaczony został pas o szerokości 4 m, a pozostała część z gruntów poza granicą KPN, będących własnością osób prywatnych. Warto nadmienić iż pierwotnym powodem urządzenia drogi na granicy KPN i prywatnych gruntów rolnych z siedliskami było podniesienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego kompleksu lasów Puszczy Kampinoskiej. Droga o statusie drogi leśnej zaczęła być zwyczajowo wykorzystywana przez mieszkańców jako droga dojazdowa do swoich posesji. Stopniowo zabudowę siedliskową, zaczęła zastępować zabudowa jednorodzinna, realizowana w oparciu o indywidualne zgody na korzystanie z dojazdu drogą leśną. Prośba Burmistrza o wydzielenie drogi będącej w granicach KPN była przedmiotem dyskusji na posiedzeniu Rady Naukowej KPN (w dniu 28 września 2011 r.) i została pozytywnie zaopiniowana. W odpowiedzi (pismem z dnia 9 lutego 2012 r.) Departament Ochrony Przyrody Ministerstwa Środowiska stwierdził, iż zamysł przedłużenia ul. Lotników Alianckich jest uzasadniony. Ostateczną ocenę Departament uzależnił jednak od zakończenia czynności prawnych w zakresie rozporządzania nieruchomością przez KPN. Po uzyskaniu wstępnej zgody na wydzielenie przedłużenia ul. Lotników Alianckich opracowany został projekt planu. W ramach procedury opiniowania i uzgodnień został on przesłany do Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego. W odpowiedzi na wniosek Burmistrza z dnia 10 stycznia 2014 r. dotyczący uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotników Alianckich”, Dyrektor postanowił uzgodnić przedłożony projekt. W uzasadnieniu stwierdził, iż projekt planu uwzględnia przeznaczenia fragmentu terenu KPN pod przedłużenie ul. Lotników Alianckich. Z uwagi na brak ostatecznych prawomocnych decyzji prace nad planem zostały zawieszono. Pismem z dnia 5 marca 2015 r. Dyrektor KPN wystąpił do Burmistrza z wnioskiem o zmianę dwóch działek położonych w obrębie Sadowa, stanowiących własność Gminy Łomianki, na działkę będącą własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Kampinoskiego Parku Narodowego zlokalizowaną w obrębie Dziekanów Leśny. Pismem z dnia 27 marca 2015 r. Burmistrz zaakceptował propozycję wymiany gruntów, przy czym zaznaczył, iż zasadne jest wydzielenie z działki wchodzącej w skład KPN gruntu stanowiącego jezdnię gruntową Lotników Alianckich dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej na odcinku od ul. M. Konopnickiej do ul. Wędkarskiej. W ramach rozmów pomiędzy Gminą Łomianki a Dyrekcją KPN udało się dojść do porozumienia, iż zarówno z działki wchodzącej w skład Parku, jak i z działek prywatnych do niej przylegających wydzielone zostaną pasy szerokości 4 m każdy. Pismem z dnia 15 czerwca 2015 r. Burmistrz Łomianek poinformował Dyrektora KPN, iż w celu dokonania podziału KPN winien złożyć wniosek do Burmistrza o podział nieruchomości. W dniu 10 listopada 2015 r. Burmistrz wydał decyzję w sprawie wydzielenia działki pod przedłużenie ul. Lotników Alianckich. Uprawomocnienie się decyzji zakończyło długotrwały proces uregulowania kwestii przedłużenia ul. Lotników Alianckich. W związku z brakiem dostępu do drogi publicznej blisko czterdziestu działek położonych wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego, w tym większości zabudowanych (na podstawie indywidualnych zgód Dyrekcji KPN na dojazd przez teren Parku), nie było możliwości alternatywnego rozwiązania tego problemu.

Uwzględniając obowiązek ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wynikający z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (zwanej dalej ustawą o ochronie zabytków) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą o planowaniu), w planie ustalono ochronę dwóch stanowisk archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Istnienie stanowiska archeologicznego na

działce nie oznacza zablokowania możliwości inwestycyjnych na tej nieruchomości. Realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi zgodnie z wymaganiami art. 31 i art. 32 ustawy o ochronie zabytków. Plan nie nakłada na właścicieli nieruchomości, na której zlokalizowane są stanowiska, żadnych dodatkowych obowiązków poza tymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dodatkowo w planie ustalono ochronę kapliczki przydrożnej, będącej świadectwem historii i dziedzictwa kulturowego gminy. Wyznaczona została strefa ochrony szerokości 2 m od ogrodzenia kapliczki, w której zakazano lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z kapliczką.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu;
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, konieczność zgodności ustaleń planu ze Studium, istniejący sposób zagospodarowania terenu, a także interesy osób prywatnych objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (zwana dalej ustawą o udostępnianiu informacji).

Pierwszym krokiem procedury było podjęcie uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu w dniu 29 czerwca 2010 r. W dniu 3

sierpnia 2010 r. w Gazecie Łomiankowskiej 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 na ręce Burmistrza złożonych zostało 19 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr RAG.0151-103/2010 Burmistrza Łomianek z dnia 17 września 2010 r.

Równolegle zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o podjęciu Uchwały i poproszono o złożenie wniosków. Na pismo Burmistrza odpowiedziało siedem organów, które zgłosiły swoje wnioski bądź udzieliły informacji.

Pismem z dnia 16 czerwca 2011 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Po opracowaniu przez zespół autorski projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, Burmistrz Łomianek skierował go do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z prośbą o wydanie opinii. Po zapoznaniu się z przedstawionym na posiedzeniu w dniu 3 grudnia 2013 r. projektem planu, Komisja wydała opinię, w której pozytywnie oceniła opracowanie. Jednocześnie zwróciła uwagę na konieczność podjęcia decyzji czy ul. Lotników Alianckich ma być drogą publiczną czy też ciągiem pieszo-jezdnym.

Na początku stycznia 2014 r. projekt planu został przesłany do pozostałych organów opiniujących i uzgadniających celem jego zaopiniowania bądź uzgodnienia. Swoje odpowiedzi (pozytywne) przesłało dziesięć organów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zwrócił uwagę, iż zgodnie z § 34 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na obszarach narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi nie dopuszcza się zbiorników na nieczystości ciekłe. Starosta Warszawski Zachodni wniósł o ustalenie dla działek nr 244/1 i 244/2 przeznaczenia umożliwiającego realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz oświaty. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy uznaje się za uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W związku z wprowadzonymi w projekcie planu zmianami pod koniec maja 2014 r. Burmistrz przesłał poprawiony dokument do Zarządu Powiatu Warszawskiego Zachodniego z prośbą o ponowne uzgodnienie. Organ nie przesłał swojego stanowiska w wyznaczonym przez Burmistrza terminie.

W wyniku analizy ewidencji gruntów i budynków nie stwierdzono gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub komunikację, dla których niezbędne byłoby uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 12 września 2014 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu. Dnia 23 września 2014 r. wpłynęło do Burmistrza Łomianek pismo od Pana Krzysztofa Wawra, Radnego Rady Miejskiej w Łomiankach, który w imieniu mieszkańców ulicy Lotników Alianckich, poprosił o chwilowe wstrzymanie prac nad planem miejscowym ze względu na brak wypracowanego wspólnego stanowiska w kwestii przebiegu i parametrów technicznych ulicy Lotników Alianckich. Burmistrz pozytywnie odniósł się do złożonego wniosku i pismem z dnia 25 września 2014 r. poinformował mieszkańców obszaru objętego planem o wstrzymaniu wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Prace nad planem zostały zawieszono do czasu wydania decyzji w sprawie wydzielenia działki pod przedłużenie ul. Lotników Alianckich, co nastąpiło w listopadzie 2015 r. W międzyczasie, w sierpniu 2015 r. Rada Miejska uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki. W związku ze zmianą ustawy o planowaniu, niezbędne było uzupełnienie opinii i uzgodnień. Plan skierowano do Geologa Wojewódzkiego, Starosty Warszawskiego Zachodniego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie oraz Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. W wyznaczonym przez Burmistrza terminie swoją odpowiedź przesłał jedynie Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny.

W dniu 18 grudnia 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 14 stycznia 2016 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 60 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza do 7 marca 2015 roku.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag oraz ze względu na wnioski Starosty Warszawskiego Zachodniego otrzymany 17 grudnia 2015 r. (doprecyzowujący przeznaczenie terenu po Instytucie PAN) jak również z powodu zmian w odniesieniu do linii zabudowy od KPN w związku z uchwaleniem Studium, na początku kwietnia sporządzający plan zdecydował się kolejny raz uzgodnić projekt planu przez Starostę oraz Dyrektora KPN. W wyznaczonym terminie Dyrektor Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uzgodniły przedłożony projekt planu.

W ramach prac nad planem zapewniony został udział społeczeństwa w jego sporządzaniu. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu oraz ustawy o udostępnianiu informacji, społeczeństwo posiada możliwość wypowiedzenia się w sprawie opracowywanych planów miejscowych na dwóch etapach procedury. Pierwszy następuje w momencie przystąpienia do opracowywania planu, kiedy możliwe jest zgłoszenie wniosków, które będą podstawą do opracowania projektu planu. Drugi następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Społeczeństwo ma wtedy możliwość zapoznania się z przygotowanym dokumentem, który został już sprawdzony i zaakceptowany przez organy opiniujące i uzgadniające, a jeżeli kwestionuje którekolwiek z ustaleń projektu planu to ma prawo złożenia w tej sprawie uwag. Dodatkowo w czasie trwania wyłożenia do wglądu publicznego organizowana jest dyskusja publiczna, której celem jest z jednej strony objaśnienie przyjętych rozwiązań w projekcie planu a z drugiej strony poznanie opinii mieszkańców.

W momencie przystąpienia do opracowania projektu planu Burmistrz jako organ sporządzający plan, ogłosił i obwieszczył o możliwości zgłoszenia wniosków. Na tym etapie wpłynęło 19 wniosków. W terminie rozpatrzenia (wrzesień 2010 r.) sporządzający plan postanowił częściowo uwzględnić 5 wniosków, 8 wniosków nie uwzględnić, a pozostałe 6 wniosków pozostawił bez rozpatrzenia. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 8 wniosków za uwzględnione, 2 wnioski za uwzględnione częściowo, 8 wniosków za nieuwzględnione, a 1 pozostawiony bez rozpatrzenia.

W planie uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- przeznaczenia wskazanych w pismach nieruchomości na działki budowlane;
- zachowania podziałów geodezyjnych dokonanych przed 2002 r. (wynika to z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami);

- zachowania statusu już wydzielonych działek z dopuszczeniem ich do zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem posiadania przez działki określonych wymiarów (możliwość zabudowy wydzielonych przed wejściem w życie planu nieruchomości, bez względu na ich wymiary, wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- zmniejszenia odległości linii zabudowy od granicy KPN wzdłuż ul. Lotników Alianckich w obszarze ul. Asnyka-Wędkarska.

Wniosek o pozostawienie zachodniej część obszaru planu jako strefy wolnej od zabudowy udało się uwzględnić częściowo, w odniesieniu do pasa terenu położonego pomiędzy linią rozgraniczającą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a linią zabudowy od strony KPN. Częściowo uwzględniony został też wniosek dotyczący zaprojektowania i wykonania drogi publicznej (ul. Lotników Alianckich) o szerokości jezdni 4 m, z chodnikiem, ścieżką rowerową, oświetleniem i ogrodzeniem od strony KPN. W projekcie planu uwzględniona została kwestia wyznaczenia przedłużenia ul. Lotników Alianckich w formie drogi publicznej. Kwestie szerokości jezdni, urządzenia chodnika, ścieżki rowerowej czy realizacji oświetlenia zostaną rozstrzygnięte dopiero na etapie projektu budowlanego tej drogi.

W planie nie można było uwzględnić wniosków o:

- określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1500 m², ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium;
- przyjęcie planu scalenia terenów wyłącznie dla nowo wydzielonych działek pod budownictwo, gdyż w planie nie wyznaczono obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości;
- przeznaczenie działki znajdującej się poza obszarem objętym planem pod zabudowę;
- budowę filii domu Kultury na terenie działki gminnej na rogu ul. Konopnickiej, gdyż jest to sprzeczne z planami władz gminy;
- położenie nawierzchni asfaltowej oraz wykonanie oświetlenia ul. Lotników Alianckich, gdyż nie należy to do zakresu ustaleń planu;
- podłączenie obszaru objętego planem do oczyszczalni Szpitala Dziecięcego im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, gdyż nie należy to do zakresu ustaleń planu;
- jak najszybsze odnowienie zdewastowanego cmentarza ewangelickiego, ze względu na położenie cmentarza poza obszarem objętym planem;
- aktualizację mapy dla wschodniej części obszaru objętego opracowaniem, gdyż nie należy to do ustaleń planu.

Bez rozpatrzenia pozostał wniosek będący luźną wypowiedzią na tematy różne (np. nawierzchni i oświetlenia dróg, ślepych uliczek, nazewnictwa itp.) ze względu na brak konkretnego postulatu, który mógłby podlegać rozpatrzeniu.

Wraz z informacją o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, Burmistrz poinformował o możliwości zgłaszania uwag. W wyznaczonym terminie złożonych zostało 60 uwag, przy czym 44 z nich odnosiło się do planu, a 16 dotyczyło prognozy oddziaływania na środowisko. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 5 uwag dotyczących prognozy i 18 dotyczących planu. Postanowił też o nieuwzględnieniu 11 uwag odnoszących się do prognozy oddziaływania na środowisko i 26 kwestionujących ustalenia planu.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące:

- sprzeciwu wobec poszerzenia ul. Lotników Alianckich z 4 m do 8 m;
- dodania odcieni czerwieni do ustaleń dotyczących kolorystyki dachów obiektów budowlanych;

- ustalenia wysokości zabudowy na 2 kondygnacje (już na etapie wyłożenia do wglądu publicznego w planie ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 9 m, w których mieszczą się 2 kondygnacje);
- przeznaczenia wskazanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną już na etapie wyłożenia do wglądu publicznego);
- zapewnienia dojazdu ul. Lotników Alianckich, która powinna być wyposażona w oświetlenie, wodociąg i kanalizację, a także powinny zostać zachowane drzewa po południowej stronie drogi (zagadnienia te regulują przepisy odrębne uwzględniane na etapie budowy drogi).

Pierwszą grupę uwag nieuwzględnionych w planie przez Burmistrza stanowią uwagi dotyczące poszerzenia ul. Lotników Alianckich. W uwagach zaznaczano, iż droga powinna mieć charakter ciągu pieszo-jezdnego. Sprzeciw budził fakt poszerzenia drogi kosztem przyległych działek, zabudowy, ogrodzeń oraz zieleni ogrodowej. Uwagi nie mogły być uwzględnione ponieważ w świetle obowiązujących przepisów aktualnie blisko 40 nieruchomości nie ma dostępu do drogi publicznej, a tzw. Aleja Lotników Alianckich jest formalnie drogą leśną. Zgodnie z zapisami §7 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie (zwane dalej rozporządzeniem) droga publiczna klasy dojazdowej musi mieć minimum 10 m szerokości. Zastosowane w planie odstępstwo w szerokości pasa drogowego uzasadnione jest faktem, iż zabudowana zostanie wyłącznie jedna pierzeja drogi i wymagania, o których mowa w §7 rozporządzenia mogą być spełnione. Zaproponowana w planie szerokość 8 m jest następstwem zastosowania zasady „sprawiedliwości” – pasy szerokości 4 m wyodrębniono z terenów KPN oraz z terenów zabudowy, dla których budowa drogi jest konieczna. Dalsze zawężenie pasa drogowego zwiększy koszty realizacji infrastruktury technicznej oraz może nie zapewnić koniecznych funkcji drogi, to jest m.in.: bezpieczeństwa użytkowników, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, ochrony środowiska, wymagań wzajemnego rozmieszczenia elementów drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej, docelowego odwodnienia, dostępności dla samochodów ratownictwa i służb utrzymania czystości i porządku.

Kolejną grupę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza stanowiły uwagi kwestionujące ustalenia dotyczące sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg ogólnodostępnych o szerokości poniżej 8 m, w których właściciele nieruchomości wnosili o pozostawienie istniejących ogrodzeń w istniejących granicach. Plan nie nakazuje natychmiastowego przeniesienia ogrodzeń. Nastąpi to ewentualnie dopiero w momencie realizacji danej drogi.

Na następną grupę nieuwzględnionych uwag złożyły się sprzeciwy wobec wyznaczenia stanowisk archeologicznych na wskazanych w uwagach działkach. Zapisy planu dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych zlokalizowanych w granicach opracowania są konsekwencją uwzględnienia przepisów odrębnych, a lokalizacja poszczególnych stanowisk wskazywana jest przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Nie uwzględnione zostały także uwagi dotyczące wprowadzenia ustaleń wykraczających poza ustawowo określony zakres ustaleń planu miejscowego, to jest:

- wprowadzenia ograniczeń drogowych i zmiany organizacji ruchu na drogę jednokierunkową na ul. Lotników Alianckich;
- włączenia ul. Lotników Alianckich do Gminnego Projektu Budowy wodociągu i kanalizacji, w oparciu o oczyszczalnię ścieków Szpitala Dziekanowskiego;
- zniwelowania uciążliwości ul. Lotników Alianckich na przyległe tereny Parku przy jednoczesnej prośbie o niewycinanie starych drzew wzdłuż ulicy.

Sprzeczność postulatów zawartych w uwagach z ustaleniami Studium była powodem nieuwzględnienia uwag o:

- dostosowanie linii zabudowy od strony ul. Lotników Alianckich do istniejącej zabudowy;
- ustalenie linii zabudowy wzdłuż ul. Lotników Alianckich zgodnie z istniejącymi liniami ogrodzeń;
- zmniejszenie linii zabudowy od strony ul. Lotników Alianckich z 21 do 6 m lub do istniejącej linii zabudowy;
- zwiększenie wskaźnika zabudowy do 0,25;
- zmianę spadku dachów w zakresie od 15 ° do 20 °.

Burmistrz nie uwzględnił sprzeciwu wobec ustaleń dotyczących kolorystyki dachów obiektów budowlanych z uwagi na zbyt ogólny charakter uwagi.

Nie było możliwe uwzględnienie uwagi, w której właściciel sprzeciwiał się przeznaczeniu wskazanych przez niego nieruchomości pod usługi, gdyż zapisy planu odzwierciedlają jedynie aktualny stan zagospodarowania terenu.

Nieuwzględniona została uwaga, o wpisanie do planu definicji działki istniejącej zgodnie z definicją zawartą w Studium. W planie zamieszczona jest definicja działki nowo wydzielanej, dlatego też nie ma potrzeby formułowania definicji działki istniejącej.

Uwaga dotycząca jednoznacznego określenia w rozdziale 3 planu możliwości zabudowy na istniejących działkach została nieuwzględniona ponieważ możliwość taka jednoznacznie wynika z przepisów odrębnych, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w planie nie powtarza się ustaleń zawartych w dokumentach wyższego rzędu (ustawach i rozporządzeniach).

W ramach uwag znalazło się również pytanie o realizację oświetlenia, kanalizacji oraz nawierzchni utwardzonej w ul. Lotników Alianckich. Pytania tego sporządzający plan nie mógł uwzględnić gdyż nie jest one uwagą – nie kwestionuje ustaleń planu.

Nie zostały uwzględnione 4 uwagi, zgłoszone podczas dyskusji publicznej. Sprzeciwu wobec wrysowania w planie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zostały odrzucone gdyż ustalenia te wynikają z uwzględnienia przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Uwaga dotycząca infrastruktury wodno-kanalizacyjnej była pytaniem i nie niosła ze sobą, żadnych konstruktywnych postulatów do ustaleń planu (nie kwestionowała ustaleń planu). Uwaga o zmniejszenie odległości linii zabudowy od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego została nie uwzględniona ze względu na sprzeczność z postanowieniami Studium.

Uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr 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, w której to realizowane projekty planów (w tym także plan obszaru „Lotników Alianckich”) postanowiono doprowadzić do uchwalenia w jak najkrótszym terminie. W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Łomianki w okresie 2009-2015, przyjęto bowiem priorytet dla opracowania planów dla terenów gdzie ich aktualnie nie ma, co pozwoli na ograniczenie rozmiaru strat jakie wywołują w krajobrazie Łomianek inwestycje prowadzone na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- wykupu terenu pod realizację celów publicznych;

- kosztów budowy infrastruktury;
- kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;
- roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszenia wartości nieruchomości).

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

- opłaty planistyczne;
- dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Ponadto „Prognoza skutków finansowych uchwalania planu” wykazała, iż uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na dochody bądź wydatki z budżetu Gminy Łomianki.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

NACZELNIK
Wydziału Ładu Przestrzennego

mgr inż. Dorota Gadomska

Załączniki nr 2 do uchwały
 Nr Rady Miejskiej w Lomiankach
 z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 11 stycznia 2016 r. do dnia 1 lutego 2016 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 15 lutego 2016 r., złożono sześćdziesiąt uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Lomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi w dokumentacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	Załącznik Nr	uwaga nie uwzględniona	uwaga przyjęta
1	2016-02-05		2. Wprowadzenie ograniczeń drogowych, zmiany organizacji ruchu na drodze jednokierunkowej.	5 działka o nr ew. 188/1, Dziekanów Lesny, ul. Lotników Alianckich	6 KIDD5 - drogi publiczne klasy dojazdowej i infrastruktura techniczna	7	8	9	10	11
2	2016-02-08		1. Dostosować linie zabudowy od strony ul. Lotników Alianckich do istniejącej zabudowy. 2. Istniejące ogrodzenia pozostawić w istniejących granicach.	5 działki o nr ew. 185/9, 185/28, Dziekanów Lesny, ul. Lotników Alianckich	6 linia zabudowy od KIDD5 - 21m Szerokość drogi KIDD5 8 m, § 7 pkt 4 sytuowanie ogrodzeń wzdłuż dróg o szerokości poniżej 8 m w odległości min. 4 m od osi pasa drogowego linia zabudowy od KIDD5 - 21m Szerokość drogi KIDD5 8 m.		X			
3	2016-02-11		1. Linia zabudowy od strony ul. Lotników Alianckich dostosować do istniejącej zabudowy. 2. Istniejące ogrodzenia pozostawić w istniejących granicach.	5 działka o nr ew. 238, Dziekanów Lesny, ul. Lotników Alianckich	6 Szerokość drogi KIDD5 8 m, § 7 pkt 4 sytuowanie ogrodzeń wzdłuż dróg o szerokości poniżej 8 m w odległości min. 4 m od osi pasa drogowego linia zabudowy od KIDD5 - 21m Szerokość drogi KIDD5 8 m.		X			
4	2016-02-12		1. Istniejące ogrodzenia pozostawić w istniejących granicach.	5 działki o nr ew. 185/14, 185/32, Dziekanów Lesny, ul.	6 Szerokość drogi KIDD5 8 m, § 7 pkt 4 sytuowanie ogrodzeń wzdłuż dróg o szerokości poniżej 8 m w		X			

5	2016-02-12	<p>2. Sprzeciw wobec traktowania działek nr ew. 185/14, 185/32, jako terenu na którym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne 54-65/19</p> <p>2. Brak akceptacji dla stanowiska archeologicznego na działce o nr ew. 186/14</p> <p>3. Sprzeciw wobec ustalen dot. kolorystyki dachów obiektów budowlanych.</p> <p>4. Sprzeciw wobec przeznaczenia działek pod usługi.</p> <p>5. Pytanie o realizację oświetlenia, kanalizacji, utwardzenia ul. Lotników Alianckich</p>	Lotników Alianckich	<p>odległości min. 4 m od osi pasa drogowego na rysunku planu</p> <p>zaznaczono stanowisko archeologiczne AZP 54-65/19</p> <p>na rysunku planu</p> <p>zaznaczono stanowisko archeologiczne AZP 54-65/19</p> <p>§ 9 pkt 1 Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych</p> <p>MNU3 a) zabudowa mieszkaniowa</p> <p>jednorodzinna wolnostojąca lub, b) zabudowa usługowa nieuczepialna</p> <p>prza zakresem ustaleń planu</p>	X				
6	2016-02-12	<p>1. Ustalenie linii zabudowy wzdłuż ul. Lotników Alianckich powinno być zgodne z istniejącymi liniami ogrodzeń, czyli szerokość drogi powinna wynosić 4 m.</p> <p>2. Istniejące ogrodzenia pozostawić w istniejących granicach.</p> <p>3. Sprzeciw wobec wyznaczenia na działkach 185/23, 185/27 stanowiska archeologicznego AZP 54-65/19</p> <p>5. Włączenie ul. Lotników Alianckich do Gminnego Projektu Budowy wodociągu i kanalizacji (w oparciu o oczyszczalnię ścieków Szpitala Dziekanowskiego</p> <p>2. Zniwelowanie uciążliwości drogi ul. Lotników Alianckich na przyległe tereny Parku. Prośba o niewycinanie starych drzew wzdłuż ulicy</p> <p>1. Wpisanie do planu definicji działki istniejącej zgodnie z definicją zawartą w studium uwarunkowań i kierunków</p>	<p>działki o nr ew. 186/14, Dziekanów Lesny</p> <p>cały obszar planu</p> <p>działki o nr ew. 186/8, 186/2 Dziekanów Lesny</p> <p>ul. Lotników Alianckich</p> <p>działki o nr ew. 185/23, 185/27 Dziekanów Lesny</p> <p>ul. Lotników Alianckich</p> <p>działki o nr ew. 185/23, 185/27 Dziekanów Lesny</p> <p>obszar wzdłuż ul. Lotników Alianckich</p> <p>ul. Lotników Alianckich</p> <p>cały obszar planu</p>	<p>Szerokość drogi KD15 8 m</p> <p>Szerokość drogi KD15 8 m. § 7 pkt 4 sytuowanie ogrodzeń wzdłuż dróg o szerokości poniżej 8 m w odległości min. 4 m od osi pasa drogowego</p> <p>na rysunku planu</p> <p>zaznaczono stanowisko archeologiczne AZP 54-65/19</p> <p>prza zakresem ustaleń planu</p> <p>prza zakresem ustaleń planu</p>	X				
7	2016-02-12				X				
8	2016-02-12				X				

Załączniki nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Lomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), Rada Miejska w Lomiankach rozstrzyga, co następuje:

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lotników Alianckich” obejmują:

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

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

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

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

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

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

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