

*projekt*  
**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki  
Pawłowo część B**

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. 778 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr VI/56/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B.

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 nie naruszają 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 obszaru **północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B.** zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 19,29ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, który ograniczają:

- 1) od północy i północnego wschodu - Struga Dziekanowska;
- 2) od wschodu i południowego wschodu – południowo-wschodnia granica działki 20, z obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne);
- 3) od południa i południowego zachodu - północno-wschodnia granica działki nr ew. 58 z obrębu ewidencyjnego 5.0010 (Łomianki Dolne);
- 4) od zachodu - oś ulicy Armii Poznań w działce o nr ew. 112/3 z obrębu ewidencyjnego 5.0007 (Kiełpin Poduchowny).

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

2. Integralną częścią uchwały jest ponadto załącznik nr 2 – 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 połączenia dachowych nie większym niż 12°, (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba, że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączenia dachowych w przedziale 25°–45° (dla naswietli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki), 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 na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów z elewacji budynku nie więcej niż 1.5m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 1,5m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) powierzchnia utwardzona – powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń niniejszego planu;
- 11) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany 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;
- 12) tereny zieleni w chronionym krajobrazie – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; tereny rekreacyjno-wypoczynkowe doliny Strugi Dziekanowskiej (dopływu Wisły) w starorzeczu Wisły, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznym) ze stałymi lub okresowymi zbiornikami i ciekami wodnymi, zadrzewień, łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, trasami konnymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz innymi obiektami sportu i rekreacji, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 14) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów

małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

**§ 4.** 1. Ustalenia 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) granice obszarów wymagających przekształceń,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach,
- 6) granica strefy ochronno-technicznej zbiorników i cieków wodnych,
- 7) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów,
- 8) strefa ochronna siedliska pachnicy,
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 10) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i uzupełnień.

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

## **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) R – tereny rolnicze;
- 3) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 4) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

**§ 7.** Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) – 75 %;
- 3) wymagania pkt 1, 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:
  - a) 9m – dla masztów i słupów,
  - b) 3m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - c) 1,5m – dla ogrodzeń od strony dróg publicznych.

### § 9. 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,
  - b) na elewacji budynku powyżej parteru budynku;
- 3) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości nie może przekroczyć 0,5m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, 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) czerwień – 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 drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – 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) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

## 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 oraz eliminujących wystąpienie uciążliwości zapachowych na terenach sąsiednich;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 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 taki sposób, aby uniemożliwić 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 całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3, nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępowanie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN - należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami ZN - należy stosować jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w celu ochrony korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej w starorzeczu Wisły – zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu od strony terenów oznaczonych symbolem ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 8) ustala się nasadzenia alejowe drzew dla terenów KDZ1 i KDZ2.

## **Rozdział 5**

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

§ 12. W celu ochrony stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

## **Rozdział 6**

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

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDD oraz teren zieleni w chronionym krajobrazie oznaczony symbolem ZN.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie terenu jednej ulicy nakaz ujednolicenia:
  - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
  - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierkach ochronnych;
  - d) koloru i użytego materiału do realizacji podjazdów i miejsc postoju;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowych z wyjątkiem obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy).

## **Rozdział 7**

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

§ 14. 1. Cały obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

4. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, 2, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar obejmujący tereny zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości wody od 0.5m do 2.0m;
- 2) obszar obejmujący tereny zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości wody od 2.0m do 4.0m .

6. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 5:

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

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 15. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN1, MN2:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki – 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego:
  - a) dla terenu MN1 – 90° z tolerancją +/- 5°,
  - b) dla terenu MN2:
    - dla działek sąsiadujących z KDD - 90° z tolerancją +/- 5°.
    - dla działek sąsiadujących z KDZ2 – 70-110°.
  - c) dopuszcza się kąt w przedziale 45°-135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

2. Ustalenia ustępu 1 nie dotyczą:

- 1) działek pod drogi,
- 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki - 15m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 3m.

## **Rozdział 9**

### **Obszary wymagające przekształceń**

§ 16. 1. Ustala się granice obszaru wymagającego przekształceń zgodnie z rysunkiem planu, obejmującego teren zieleni w chronionym krajobrazie oznaczony symbolem ZN oraz fragment terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN1.

2. Ustala się zasady przekształceń obszaru wymienionego w ust. 1:

- 1) przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi;
- 2) odtworzenie układu wód płynących (Strugi Dziekanowskiej) i stojących z uwzględnieniem następujących wymagań:
  - a) szerokość dna koryta Strugi Dziekanowskiej – nie mniej niż 1m.
  - b) zagłębienie dna koryta Strugi Dziekanowskiej – nie mniej niż 1 m,
  - c) szerokość koryta Strugi Dziekanowskiej górą nie mniejsza niż 4,0 m;
- 3) zakaz zabudowy koryta; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

- 4) odtworzenie warunków siedliskowych i restytucja roślinności łąkowej;
- 5) ochrona i rozwój zachowanych siedlisk wodnoblotnych.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) drogi oznaczone symbolami: KDZ1, KDZ2, KDD, tworzą układ dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem w zakresie połączeń z układem gminnym, a za pośrednictwem układu gminnego z układem ponadlokalnym;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – nie mniej niż 8m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonoego "ślepo") nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12.5x12.5m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej – na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy.

## **Rozdział 11**

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

§ 18. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej przewiduje się w tereny dróg oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDD.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami dla infrastruktury istniejącej.

4. 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 - 80mm.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzone za pośrednictwem gminnej sieci zbiorczej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200mm;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. 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.
7. 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 nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane) i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne.
8. Ustalenia dla systemu gazowego:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów,
  - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32mm.
9. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
  - 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
  - 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
    - a) o mocy przekraczającej 100kW,
    - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę.
10. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. 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 zadane, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## Rozdział 12

### Ustalenia szczegółowe.

#### Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:



- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
  - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,3.
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%.
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%.
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25m.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000m<sup>2</sup>;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w granicach obszaru wymagającego przekształceń: obowiązują ustalenia § 16

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 9m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5m.
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°.
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,3.
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%.
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%.
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25m.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup>.
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZN:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie,
  - b) uzupełniające – rów melioracyjny – Struga Dziekanowska;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%.
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) w granicach terenu ZN dopuszcza się przebudowę Strugi Dziekanowskiej oraz realizację zbiorników i urządzeń małej retencji według ustaleń § 16.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDD:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) szerokość – 10m (12m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ1** – istniejąca ulica Armii Poznań:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) szerokość - 8 - 9m (według rysunku planu); w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ2** - istniejąca ulica Kościelna Droga:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 2) szerokość - 17m (według rysunku planu); w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewid. 54-65/24.

### **Rozdział 13**

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

§ 26. 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**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**UZASADNIENIE**  
do  
**UCHWAŁY NR**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 01 września 2016 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki  
Pawłowo część B.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B sporządzony został na podstawie uchwały Nr VI/56/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia z 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B.

Zgodnie z uzasadnieniem do tejsze uchwały:

- uchwalenie planu miejscowego przyczyni się do zahamowania zagospodarowania terenu objętego uchwałą w sposób naruszający ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Łomianki (zabudowa bliźniacza na działkach o niewielkiej powierzchni),
- rozwiązania przyjęte w planie muszą przede wszystkim uwzględniać ochronę walorów przyrodniczych obszaru, w szczególności terenu zieleni wzdłuż Strugi Dziekanowskiej, i ochronę gruntów dobrej klasy użytkowej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Obszar objęty planem położony jest w północnej części gminy Łomianki, w sołectwie Łomianki Dolne. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 19,29 ha, co stanowi 0,4% powierzchni gminy. W zachodniej części planu przy ul. Lutosławskiego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostały obszar planu stanowią głównie tereny rolnicze. W południowo-wschodniej części obszaru planu, przy ul. Kościelna Droga, znajdują się cztery budynki w zabudowie bliźniaczej. Północną część planu stanowi ciek wodny Struga Dziekanowska wraz z otaczającą ją zielenią naturalną.

Obszar planu znajduje się w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w strefie zwykłej). W niewielkiej odległości od granic planu zlokalizowane są obszary Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH 140029 (ok. 8 m od terenu północno-zachodniego narożnika terenu przeznaczonego pod drogę klasy zbiorczej ul. Armii Poznań) oraz Rezerwat Jezioro Kiełpińskie (ok. 120 m od zachodniej granicy planu).

Na terenie opracowania występują drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową *Osmoderma eremita*, objętą ścisłą ochroną gatunkową.

W granicach planu występuje stanowisko archeologiczne nr ewid. 54-65/24. Poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest dobry. Wzdłuż ul. Lutosławskiego, ul. Armii Poznań oraz ul. Kościelna Droga poprowadzona jest sieć elektroenergetyczna i gazowa, projektowane są sieci wodociągowa i kanalizacyjna.

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 4 – Dolina Łomiankowska - rekreacja i osadnictwo, dla której ustalono:

- przeznaczenie terenu dominujące:
  - o zabudowa zagrodowa w tym gospodarstwa agroturystyczne,
  - o zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
  - o tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji.
- przeznaczenie terenu dopełniające:
  - o zabudowa pensjonatowa,
  - o tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły,
  - o rodzinne ogrody działkowe,
  - o zabudowa usługowa- obiekty użyteczności publicznej,
  - o zabudowa usługowa – usługi podstawowe,
  - o tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych).

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami studium dla strefy 4 należy uwzględnić ryzyko powodziowe. Tereny starorzecza Wisły zostały wskazane do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych a w ustaleniach dla tych terenów należy uwzględnić m.in.:

- tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
- tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej (...),
- poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci).

Ponadto zgodnie z ustaleniami studium zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa mogą występować jedynie w formie wolnostojącej na dużych działkach. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej, a udział powierzchni biologicznie czynnej musi osiągać minimum 70%. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają zapisów studium w zakresie przeznaczenia terenu, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, powierzchni biologicznie czynnej oraz odległości lokalizowania zabudowy od Strugi Dziekanowskiej. W południowej części obszaru planu został wyznaczony teren pod drogę zbiorczą ul. Kościelna Droga wskazaną w Studium jako małą obwodnicę Łomianek.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B, wprowadza na terenach rolniczych zakaz zabudowy. Zapis ten nie narusza studium, które w kierunkach i zasadach kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala, że ochrona gruntów rolnych realizowana będzie poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w planach miejscowych. Ponadto w podrozdziale dotyczącym wskaźników zagospodarowania przestrzennego studium wskazuje na możliwość wprowadzenia w miejscowym planie terenów z zakazem zabudowy w granicach stref przeznaczonych pod rozwój

zainwestowania w przypadku gdy będzie to uzasadnione m.in. brakiem zgód rolnych lub leśnych i będzie to wynikać m.in. z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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 waząc potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Największą część planu, prawie 56%, stanowią tereny rolne. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym zajmują 32% powierzchni planu. Wyodrębniony został również teren zieleni w chronionym krajobrazie stanowiący 5% obszaru. Układ komunikacyjny tworzą publiczne drogi klasy zbiorczej i dojazdowej. Istniejące oraz planowane zagospodarowanie było istotnym wyznacznikiem w ustaleniu układu dróg publicznych, których udział w powierzchni planu wynosi ostatecznie ok. 7%. Układ komunikacyjny opiera się na istniejących drogach publicznych i prywatnych. Podstawą tworzenia ustaleń dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części gminy, a także walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr X/55/2007 z 30 kwietnia 2007 r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo obszaru ograniczonego: północno-wschodnią granicą działki 512, północną granicą działki 289, północnymi granicami działek 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 274, 273, 270, 269, 268, 267, 265, 264, 263, 261, 260, 259/2, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, północną granicą działki 57, strugą Dziekanowską, zachodnią granicą działki 112/3 (ulica Armii Poznań), północną granicą działek 58 i 427/1 (ulica Kościelna Droga), wschodnią granicą działki 289 (ulica Wiślana), północną granicą działki 1005, północną granicą działki 29/1 (ulica Spokojna).

W trakcie prowadzenia procedury planistycznej do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi został skierowany wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Wobec nie uzyskania powyższej zgody (decyzja nr GZ.tr.057-602-504/08 z 19.02.2009 r.) na większość terenów, na które został złożony wniosek duża część obszaru planu została przeznaczona pod tereny zabudowy zagrodowej w tym z gospodarstwami agroturystycznymi. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu właściciel gruntów klasy III złożyli szereg uwag, w których między innymi zasugerowali podział miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo na dwie części – część A i B. Burmistrz Łomianek zarządzeniem nr RAG.0050.64.2011 z 15 kwietnia 2011 r. uwzględnił uwagi. Następnie 9 czerwca 2011 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę nr VIII/50/2011 w sprawie zmiany uchwały nr X/55/2007, którą to uchwałą podzielono dotychczasowy obszar planu na dwie części. Tego samego dnia został zatwierdzony uchwałą nr VIII/52/2011 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A. Natomiast dla części B miał być ponownie przygotowany wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W 2010 r. doszło do istotnej dla procedury sporządzania planów miejscowych nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającej na zmianie relacji między planami miejscowymi a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowa zasada

„zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium” została zastąpiona zasadą „nie naruszania planami miejscowymi ustaleń studium”.

W celu sporządzenia planu dla części B zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr VI/55/2015 z 26 marca 2015 r. uchylono uchwałę nr X/55/2007 z dnia 30 kwietnia 2007 roku, zmienioną uchwałą nr VIII/50/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r., a następnie podjęto nową uchwałę nr VI/56/2015 z 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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).

3 kwietnia 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie to jest do 27 kwietnia 2016 r. nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu. Wobec powyższego w dokumentacji planistycznej brak jest wykazu i rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu.

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 15 kwietnia 2015 r. Burmistrz Łomianek 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 uzgodnienia przesłali Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Powiecie Warszawskim Zachodnim i Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

4 sierpnia 2015 r. skierowano do Geologa Wojewódzkiego zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B. Geolog nie złożył żadnych wniosków do planu.

15 stycznia 2016 r. wystąpiono za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III znajdujących się w granicach planu na cele nierolnicze. Następnie 16 lutego 2016 r. skorygowano wniosek. Wniosek obejmował grunty rolne klasy III o łącznej powierzchni 8,0635 ha. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 wystąpiono o zgodę dla powierzchni 8865 m<sup>2</sup> oraz dla pozostałych: MN2 (stanowiącego sumę obecnych terenów MN2 i R) 64330 m<sup>2</sup>, ZN-5848 m<sup>2</sup>, KDZ1 – 74 m<sup>2</sup>, KDD- 1518 m<sup>2</sup>. Wniosek o zmianę przeznaczenie gruntów został przekazany 26 stycznia 2016 r. przez Marszałka Województwa Mazowieckiego do Mazowieckiej Izby Rolniczej, która negatywnie zaopiniowała przeznaczenie gruntów rolnych klasy III pod zabudowę mieszkaniową, drogi publiczne oraz tereny zieleni w chronionym krajobrazie (opinia MIR/W-P10/149/2016 z 9 lutego 2016 r. ). Następnie Marszałek Województwa Mazowieckiego przekazując wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał pozytywną opinię zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów przewidzianych pod drogi publiczne (oznaczone w planie symbolami KDZ1, KDD), zieleni w chronionym krajobrazie (ZN) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN1). Negatywnie natomiast zaopiniował zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na terenie

oznaczonym symbolem planistycznym MN2 (będący wówczas sumą terenów MN2 i R), ze względu na fakt, iż stanowią one zwarty obszar gruntów rolnych klas chronionych w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który powinien pozostać nadal wykorzystywany rolniczo. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi 12 kwietnia 2016 r. wydał decyzję nr GZtr.602-130/16 w której:

- o wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem planu gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 16305 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych w planach symbolami MN1, KDD, KDZ1, ZN.
- o nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych o łącznej powierzchni 64330 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym w planie symbolem MN2.

Grunty znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem MN1, w uzasadnieniu Ministra Rolnictwa stanowią enklawy użytków rolnych klas III, położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową nierolniczą oraz wzdłuż dróg publicznych. Nowa zabudowa na tym terenie będzie kontynuacją istniejącego zagospodarowania terenów przyległych z możliwością jednoczesnego wykorzystania infrastruktury. Zasadnym według Ministra jest również przeznaczenie gruntów rolnych klasy III pod tereny zieleni. Grunty te stanowią tereny zdegradowane starorzeczem Wisły. Uporządkowanie tych gruntów poprzez podjęcie działań rekultywacyjnych przyczyni się do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej na tym obszarze. Uzasadnione jest również przeznaczenie gruntów klas III pod ciągi komunikacyjne w celu dostosowania ich do obligatoryjnych parametrów technicznych. Brak zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenie oznaczonym symbolem MN2, Minister uzasadnia tym, że grunty klasy III wraz z gruntami klasy IV stanowią zwartą rolniczą przestrzeń produkcyjną. Ponadto, gmina dysponuje gruntami niższych klas IV i VI, które zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną, powinny być w pierwszej kolejności wykorzystywane na cele nierolnicze. W związku z brakiem zgody teren MN2 został ograniczony do gruntów klasy IV, a pozostała część działek jako tereny rolne. W związku z brakiem zgody ówczesny teren oznaczony symbolem MN2 został podzielony na tereny MN2 (zabudowa mieszkaniowa na gruntach klasy IV) i R (tereny rolne).

Projekt planu został przesłany 26 kwietnia 2016r. do organów opiniujących i uzgadniających celem jego zaopiniowania bądź uzgodnienia. Swoje odpowiedzi (pozytywne) przesłało piętnaście organów. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy uznaje się za uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

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 28 kwietnia 2016 r. projektem planu Komisja wydała opinię, w której pozytywnie oceniła opracowanie. Jednocześnie zwróciła uwagę na konieczność wprowadzenia poprawek do tekstu i rysunku planu przed skierowaniem projektu do uzgodnień.

W dniu 6 czerwca 2016 r. na tablicach ogłoszeń oraz na [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) ukazało się obwieszczenie, a 10 czerwca 2016 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, informujące o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B, wyłożony był do wglądu w okresie od 20 czerwca do 12 lipca 2016 r. W tym czasie, 7 lipca 2016 r., w Integracyjnym Centrum Dydaktyczno-Sportowym, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie dyskusji nie złożono żadnej uwagi. Zgodnie z ogłoszeniem o

wyłożeniu do wglądu planu, uwagi dotyczące ustaleń planu można było składać od 20 czerwca do 27 lipca 2016 r. W wyznaczonym terminie, 21 lipca 2016 r. wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła zmiany linii zabudowy na działkach o nr ew. 19, 20, położonych w Łomiankach Dolnych. Uwaga została uwzględniona, następstwem czego ustalono linię zabudowy zgodnie z granicą pomiędzy użytkami gruntowymi klasy III i klasy IV na działkach o nr ew. 19, 20.

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag dokumentacja planistyczna nie zawiera rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag.

W ramach prac nad planem, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniony został udział społeczeństwa w jego sporządzaniu. Pierwszym etapem, który zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem planu jest możliwość składania wniosków, które są podstawą do opracowania projektu planu. Kolejnym etapem jest wyłożenie planu do publicznego wglądu. Zainteresowane osoby mogą zapoznać się z dokumentem. Następnie, jeśli ustalenia zawarte w projekcie planu budziły ich zastrzeżenia, miały one możliwość złożenia uwagi co do tego ustalenia. Ponadto w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu organizowana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Społeczeństwo miało możliwość zapoznania się z ustaleniami planu, uzyskania wyjaśnień, kwestionowania konkretnych ustaleń poprzez złożenie stosownych uwag w trakcie dyskusji.

W momencie przystąpienia do opracowania projektu planu Burmistrz jako organ sporządzający plan, ogłosił i obwieścił o możliwości zgłoszenia wniosków. Na tym etapie nie wpłynął żaden wniosek.

Wraz z informacją o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, Burmistrz poinformował o możliwości zgłaszania uwag. W wyznaczonym terminie złożona została tylko jedna uwaga, którą Burmistrz postanowił uwzględnić. Treść uwagi została opisana powyżej.

Po uwzględnieniu uwagi linia zabudowy została ustalona zgodnie z granicą pomiędzy użytkami oraz zgodnie z linią rozgraniczającą tereny o różnym zagospodarowaniu. W podobny sposób ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy na działce o nr ew. 17/7. Zmiana przebiegu linii zabudowy w stosunku do przebiegu w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wynika z konieczności uwzględnienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto po wyłożeniu do publicznego wglądu dokonano następujących zmian:

- linii rozgraniczającej pomiędzy terenem MN1 i KDZ1, KDZ2, u zbiegu ulic Armii Poznań (KDZ1) i Kościelnej Drogi (KDZ2), a w następstwie tego również linii zabudowy od strony ul. Armii Poznań (KDZ1). Celem wprowadzonych zmian było dostosowanie linii rozgraniczających do przebiegu jezdni wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, zgodnego z przygotowanym projektem budowlanym. Właściciele działek o nr ew. 4, 1055/20, informowani byli o zamiarze przebudowy Armii Poznań w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego nr RGP.6733.32.2015, które zakończyło się ostateczną decyzją Burmistrza Łomianek nr 212/2015 z 29 września 2015 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla kompleksowej przebudowy ulicy Armii Poznań (wraz z odwodnieniem i oświetleniem ulicznym) na odcinku od ul. Kościelna Droga do ul. Brzegowej, na działkach: nr ew. 112/3 (fragment nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”), 43, położonych w Kiełpinie Poduchownym Gm. Łomianki, działkach nr



ew. 4, 1055/20, położonych w Łomiankach Dolnych Gm. Łomianki, działkach nr ew. 71, 72, 97, 98, położonych w Kiełpinie Gm. Łomianki.

- linii rozgraniczającej pomiędzy MN1, ZN oraz linii zabudowy od strony drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD. Powyższa zmiana wynika z uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.

Zmiany wprowadzone do planu są nieznaczące i wynikają z już wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę. Nie ograniczają one w żaden sposób praw własności w stosunku do wersji planu wyłożonej do publicznego wglądu w przypadku działek o nr ew. 17/7, 1435, położonych w Łomiankach Dolnych. W następstwie wydanej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przygotowanego projektu budowlanego na kompleksową przebudowę ul. Armii Poznań dokonano zmiany linii rozgraniczających ul. Armii Poznań, o czym właściciele odpowiednich działek byli informowani.

Dokonane zmiany uchronią gminę przed roszczeniami właścicieli nieruchomości, których prawo własności mogłoby zostać naruszone w momencie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wersji wyłożonej do publicznego wglądu. W związku z wpłynięciem i uwzględnieniem tylko jednej uwagi dotyczącej linii zabudowy oraz wprowadzeniem nielicznych zmian sankcjonujących ustalenia już wydanych decyzji, nie znaleziono przesłanki do ponowienia czynności proceduralnych związanych ze sporządzaniem miejscowego planu.

W trakcie procedury przeanalizowano obszar planu pod kątem występowania gruntów leśnych i ewentualnej konieczności skierowania do Marszałka Województwa Mazowieckiego stosownego wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki brak jest gruntów oznaczonych w ewidencji jako użytki leśne Ls. W obszarze planu znajduje się jedna działka, którą stanowią częściowo grunty zadrzewione i zakrzewione oznaczone w ewidencji gruntów jako LzIV. Powierzchnia użytku gruntowego LzIV wynosi 1229 m<sup>2</sup>. Użytek ten stanowią pojedyncze wierzby rosnące wokół działki oraz kępy krzewów (m.in. czarny bez). Według ustawy z 28 września 1991 r. o lasach art. 3 (Dz. U. 2015 poz. 2100) lasem jest grunt:

- 1) zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony:
  - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
  - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
  - c) wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 2 ust. 2 (Dz. U. z 2015, poz. 909) gruntami leśnymi są grunty:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach;
- 2) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Poza spełnieniem kryterium powierzchni użytku gruntowego 0,13 ha brak jest jakiegokolwiek innej przesłanki aby użytek gruntowy Lz na działce o nr ew. 1055/20, położonej w Łomiankach Dolnych traktować, jako grunt leśny, a co za tym idzie kierować do Marszałka wnioski o zmianę przeznaczenia tego gruntu na cele nieleśne. Grunty te nie

są przeznaczone do produkcji leśnej (produkcji drewna), nie stanowią rezerwatu przyrody nie wchodzą w skład parku narodowego oraz nie są wpisane do rejestru zabytków.

Ulica Armii Poznań oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ1 zgodnie z ustaleniami planu ma nadaną klasę drogi zbiorczej, przy czym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki została wskazana jako droga lokalna. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B, ul. Armii Poznań została uznana za drogę klasy zbiorczej ze względu na chęć dostosowania ustaleń do tych funkcjonujących w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Poduchowny” - ul. Armii Poznań oznaczona symbolem planistycznym KDZ1, „Chopina” – oznaczona symbolem planistycznym 1KDZ. Ustalenie innej klasy drogi mogłoby spowodować trudności w dalszej jej kategoryzacji oraz w trakcie prac projektowych związanych z przebudową, rozbudową, tudzież modernizacją tej drogi. Z racji tego, że klasa ul. Armii Poznań została podwyższona w stosunku do ustaleń studium należy stwierdzić, że powyższe ustalenie nie narusza ustaleń studium.

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 stanowiska archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. 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.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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, plan nie zawiera ustaleń zawartych w art. 15 ust. 2, pkt. 4, 6, 7, 10 ustawy:

- 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,
- liczby stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Biorąc pod uwagę ustalenia studium i zasadę nienaruszania ich przez ustalenia planu, wszelkie uwarunkowania przyrodnicze obszaru planu, chęć zahamowania wprowadzania zabudowy niezgodnej ze studium, istniejący sposób zagospodarowania terenu, a także interesy osób prywatnych objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo) 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.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne. W budżecie gminy powinny być uwzględnione potencjalne obciążenia finansowe, wynikające z ustaleń planu, do których mogą należeć:

- wydatki wynikające z konieczności wykupu terenu pod realizację celów publicznych ( m.in. układ komunikacyjny i tereny zieleni);
- koszty budowy infrastruktury;
- koszty obsługi procesów inwestycyjnych;
- roszczenia wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszenia wartości nieruchomości).

Wpływ na finanse publiczne będą również miały potencjalne dochody, które gmina może uzyskać w związku z uchwaleniem planu, między innymi z:

- opłat planistycznych;

- podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- innych dochody – m.in. 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 2 do niniejszej uchwały.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Krawiec'.



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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B 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 2016 poz. 778 z późniejszymi zmianami), 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 1990r. 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 północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycyjnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ, 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 2016 poz.672 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;