

projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/199/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar w mieście Łomianki o powierzchni 2300 m², którego granica przebiega wschodnimi granicami działek 247 i 250/4 obręb ew. 4.004, następnie południowymi granicami działek 250/4, 250/3, 250/2 obręb ew. 4.0004, zachodnią granicą działki 250/2 obręb ew. 4.0004, przedłużeniem przez działkę 846/1 obręb ew. 4.0004 do zachodniej granicy działki 846/10 obręb ew. 4.0004, zachodnią a następnie północną granicą działki 846/10, następnie zachodnią granicą działki 243 obręb ew. 4.0004 oraz północnymi granicami działek 243, 244, 245, 246, 247 obręb ew. 4.0004.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) miejsce do parkowania – stanowisko postoju w rozumieniu prawa budowlanego,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania i zadaszeń miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury

RADCA PRAWNY
Łukasz Kwasnikowski
CU 11346

technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 3) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 4) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 6) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 7) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 9) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 10) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 11) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 13) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 14) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 15) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 17) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 18) zabudowa usługowa nieuciążliwa – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami

biurowymi, hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

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

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

- 1) U – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu:
 - a) sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) sekcja F – budownictwo,
 - c) sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - j) sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,

- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej:
- 9 m – dla masztów i słupów,
 - 3 m – dla wiat,
- c) szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:
- dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem tiret czwarte, w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem tiret czwarte, w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem tiret czwarte, w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla terenu,
 - dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
- d) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
- dla pokryć dachów stromych, z zastrzeżeniem tiret drugie, zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy,
 - dla dachów płaskich – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków, z zastrzeżeniem tiret pięć, sześć, siedem, zakaz stosowania innych barw niż: żółcień (RAL 1013), szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018),
 - dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych,
 - dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
- utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

- przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - b) ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem lit. c, zakazuje się lokalizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 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,
 - c) zakazy, o których mowa w lit. b nie dotyczą:
 - realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - obiektów istniejących,
 - d) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych:
 - dachy płaskie o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°; dla nasłonecznionych dachów, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - dla istniejącej zabudowy z dachami stromymi, w przypadku przebudowy, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę - 90° z tolerancją +/-5°;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Racławickiej oraz z drogi równoległej do ulicy Kolejowej obsługującej ruch lokalny;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
 - d) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,

- e) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system zaopatrzenia w wodę:
 - do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu,
 - rozmieszczenie zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) system kanalizacji i oczyszczania ścieków:
 - teren położony w aglomeracji,
 - odprowadzanie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu,
 - c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie własnym inwestycji stosując w zależności od stanu tych wód urządzenia zapewniające oczyszczanie wód do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub urządzeń OZE,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne jak i słupowe,
 - w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - e) system zaopatrzenia w ciepło:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne źródła energii lub z urządzeń OZE,
 - niedopuszczalne jest stosowanie instalacji i urządzeń, które podczas eksploatacji nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - zakaz stosowania urządzeń OZE, wykorzystujących energię wiatru lub biomasę,
 - zakaz stosowania urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW,⁵
 - f) system zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
 - g) system gospodarowania odpadami - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Raławickiej**,
 - b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

- b) nakazuje się ujednolicenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierkach ochronnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu (plan obejmuje fragment pasa drogowego ulicy Raclawickiej),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) system zbiorowego zaopatrzenia w wodę:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 80 mm,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci należy uwzględnić potrzeby bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe, w tym rozmieszczenie zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych,
 - b) system kanalizacji i oczyszczania ścieków:
 - minimalna średnica dla nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - minimalna średnica dla nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm,
 - c) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - nowe stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub kontenerowe,
 - d) system zaopatrzenia w gaz:
 - minimalna średnica przewodów dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica przewodów dla wysokiego ciśnienia – 40 mm,
 - e) system telekomunikacyjny - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci telekomunikacyjnej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - f) system zagospodarowania wód deszczowych lub roztopowych:
 - odwodnienie terenu poprzez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych lub do ziemi poprzez urządzenia zapewniające oczyszczanie wód do parametrów wymaganych przepisami,
 - w przypadku budowy kanalizacji deszczowej minimalna średnica przewodów - 100 mm;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK

Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/...../2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka” opracowany został w związku z Uchwałą Nr XVI/199/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”.

Według uzasadnienia do ww. uchwały powodem podjęcia prac nad planem jest brak potrzeby realizacji drogi publicznej dojazdowej w formie ciągu pieszo-jezdnego oznaczonej symbolem 4KD-PJ a w jego miejscu ustalenie funkcji usług nieuciążliwych zgodnie z przeznaczeniem obowiązującego miejscowego planu „Łomianki Centrum” ustalonym dla działek położonych wzdłuż ul. Kolejowej, sąsiadujących z ciągiem pieszo-jezdnym 4KD-PJ.

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

Obszar objęty planem ma powierzchnię 2300m², położony jest w centrum miejskiej części Łomianek w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr LV/414/2010 z 4 listopada 2010 r. Obowiązujący plan przeznacza obszar objęty planem pod drogę dojazdową w formie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD-PJ oraz pod usługi nieuciążliwe oznaczone na rysunku planu symbolem 6U.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie nr 7 – centralnej wielofunkcyjnej. Projekt planu w pełni respektuje kierunki polityki przestrzennej miasta i gminy wyrażone ww. dokumencie.

Dla strefy 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowy śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową – usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne) oraz zabudowę usługową – obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 7 wynoszą odpowiednio: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50% – w skrócie 500m²/50%, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 400m²/50%, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 250m²/50%, dla terenów zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej - 1000m²/50%, dla terenów zabudowy usługowej (poza obiektami użyteczności publicznej) - 500 m²/50%, dla terenów zabudowy usługowej w sąsiedztwie ul. Kolejowej - 500m²/25%.

Poza wskaźnikami Studium określiło następujące zasady zagospodarowania dla strefy 7:

- 1) w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

- 2) zachować istniejącą zabudowę rzemiosła, produkcji, przetwórstwa i składów pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość obiektów zamyka się w granicach działki własnej, a w przypadku śródmieścia - w kubaturze budynku.

Największy udział powierzchniowy (98,7% powierzchni obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę usługową. Pozostała część obszaru planu (0,3%) przeznaczona została pod drogę publiczną klasy dojazdowej (poszerzenie istniejącej ulicy Raclawickiej i zapewnienie trójkąta widoczności na wlocie ulicy Raclawickiej w obsługującą ruch lokalny ulicę serwisową ulicy Kolejowej – drogi krajowej nr 7).

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

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

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w granicach planu,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz fakt, że plan nie może naruszać ustaleń Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 13 maja 2016 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 3 czerwca 2016 r., wpłynęły dwa wnioski (od jednego podmiotu). Rozpatrując wniosek Burmistrz postanowił jeden z wniosków uwzględnić częściowo, a drugiego wniosku nie uwzględniać.

Pismem z dnia 9 maja 2016 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Również 9 maja 2016 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu „Raclawicka”. Na pismo Burmistrza odpowiedziało pięć organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz fakt, że plan nie może naruszać ustaleń Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 18 grudnia 2017 r. Podczas posiedzenia członkowie komisji nie zgłosili uwag do projektu planu.

W dniu 14 grudnia 2017 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało dziesięć organów, wszystkie pozytywne. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez osiem organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W wyniku analizy ewidencji gruntów nie stwierdzono gruntów leśnych na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub komunikację, dla których niezbędne byłoby uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W dniach od 2 marca do 23 marca 2018 r. plan został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 15 marca 2018 r., odbyła się publiczna dyskusja. Na dyskusję publiczną nie przybył żaden mieszkaniec.

W wyznaczonym terminie, do 6 kwietnia 2018 r., do projektu planu nie złożono żadnej uwagi, tym samym nie było konieczności rozpatrywania uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność kontynuowania i ukończenia, tak szybko jak pozwala na to procedura formalno-prawna oraz możliwości organizacyjne urzędu, prac nad projektami planów będącymi w trakcie opracowania (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”).

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


NACZELNIK
Wydziału Ład i Przestrzenności
mgr inż. Dorota Gałomka

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 2 marca 2018 r. do dnia 23 marca 2018 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, czyli do dnia 6 kwietnia 2018 r., projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka” 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Raclawicka” należące do zadań własnych gminy to:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) przy czym:

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 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 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).