

UCHWAŁA .../.../2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski

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 i art. 28 ust. 2 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 brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/252/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, zmienionej Uchwałą Nr XLII/259/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy wstępne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, zwany dalej „planem”, o powierzchni 5,68 ha położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący działki o numerach ew. 596/1 i 598 oraz części działek o numerach ew. 410/2, 411/1, 411/4, 412, 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 448, 451, 452, 453, 454, 455, 456/1, 457/1, 502, 503/1, 504/1, 505/1, 506/1, 507/1, 508/1, 509/1, 510/1, 524/1, 560/1, 580/1, 581/1, 582/1, 583/1, 584/1, 585/1, 586/1, 587/1, 588/1, 589/1, 590/1, 594/1, 596/2, 675/1, 676, 677/1, 679/4, 1030, 1269, 1270, 1281 w obrębie 143205_5.0005 (Dziekanów Polski).

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:2000 – stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **aglomeracja** – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) **ogrodzenie w formie żywopłotu** – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 3) **ogrodzenie trwale związane z gruntem** – należy przez to rozumieć ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;

- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki 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) **powierzchnia utwardzona** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to 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;
- 7) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 9) **tereny zielone w chronionym krajobrazie** – tereny zielone objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zielone położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu lub w granicach obszaru Natura 2000 Kampinowska Dolina Wisły PLH140029, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzeczna Wisły, w tym dolinę Strugi Dziekanowskiej i strefę przybrzeżną Jeziora Dziekanowskiego, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznnych), zadrzewień, zakrzewień, łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie oraz urządzonych terenów parkowych z niezbędnym uzbrojeniem;
- 10) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 4) granice obszarów objętych ochroną – strefa ochronna siedliska pachnicy.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol podstawowego przeznaczenia terenu **ZN** oznacza tereny zielone w chronionym krajobrazie.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, miejsc czasowego gromadzenia odpadów, ogrodzeń, małej architektury – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy – maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych:

- 1) 1,6 m – dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych;
- 2) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury;
- 3) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) – 70%;
- 2) wymagania pkt 1 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3 zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) obiektów istniejących;
- 3) w celu ochrony walorów krajobrazowych WOChK, zachowania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzienia działek lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolem **ZN** – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 3) drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi – obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu w przedziałach od 2 do 4 m, powyżej 4 m;
- 5) granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, o której mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 Ustawy Prawo wodne;

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

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

4. Od drzewa rozpoznanego jako zasiedlonego przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

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

- 1) lokalizacja inwestycji może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

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

2. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej.

Rozdział 7 **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie skarpy doliny i brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikiem wodnym Jeziora Dziekanowskiego i Strugą Dziekanowską,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - g) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, tras do jazdy konnej, miejsc piknikowych, małej architektury, urządzeń wodnych, pomostów, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych z doliną Strugi Dziekanowskiej,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

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

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN3:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych, urządzeń wodnych, pomostów wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych Jeziołem Dziekanowskim,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - g) fragment terenu położony w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - h) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu powyżej 4 m.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN4:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych, urządzeń wodnych, tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów – wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych Jeziołem Dziekanowskim,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
 - g) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - h) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN5:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację: ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek przyrodniczych, urządzeń wodnych, tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów – wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
 - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
 - zabezpieczenie brzegów Jeziora Dziekanowskiego przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym i rolniczym,
 - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych Jeziosem Dziekanowskim,
 - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
 - f) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej,
 - g) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

Rozdział 8

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

§ 16. 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 9

Przepisy końcowe

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

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski** (zwany dalej planem miejscowym lub planem), został opracowany w związku z uchwałą nr XXXIII/252/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, zmienionej uchwałą nr XLII/259/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku oraz w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WNP-I.4131.21.2018.JF z dnia 28 lutego 2018 r.

W dniu 25 stycznia 2018 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę nr XXXIX/460/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski. Podstawą do sporządzenia planu była uchwała XXXIII/252/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 roku, zmieniona uchwałą nr XLII/259/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 kwietnia 2013 roku.

W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 28 lutego 2018 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: ZN2, ZN3, ZN4, ZN5 i ZN6.

W uzasadnieniu do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda Mazowiecki wyjaśnił, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa w zakresie procedury sporządzania planu miejscowego, ponieważ Burmistrz Łomianek oraz Rada Miejska w Łomiankach nie rozpatrzyli części uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Wojewoda wskazał 5 uwag, które w *Wykazie i sposobie rozpatrzenia przez Burmistrza uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski* pozostały bez rozpatrzenia i które dotyczyły szczególnych warunków zagospodarowania terenów ZN2, ZN3, ZN4, ZN5 i ZN6. W konsekwencji pozostawienia uwag bez rozpatrzenia, Burmistrz nie uwzględnił ww. uwag w załączniku nr 2 do uchwały zawierającym *rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łomiankach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski*. Tym samym Rada Miejska w Łomiankach nie miała możliwości rozpatrzenia wymienionych pięciu uwag w trybie 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.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu *jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie studium lub planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi*.

Burmistrz Łomianek ponowił procedurę planistyczną w zakresie niezbędnym do doprowadzenia planu do zgodności z przepisami prawa – rozpatrzył wskazane pięć uwag,

a następnie przygotował niniejszy projekt planu miejscowego dla terenów, których dotyczyło rozstrzygnięcie nadzorcze.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 5,68 ha, położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego – 5.0005 – Dziekanów Polski.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone 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. Zgodnie ze studium obszar opracowania położony jest w strefie funkcjonalnej **Strefa 3 – Dolina Łomiankowska – Rolnictwo i Rekreacja**.

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

Na potrzeby sporządzania planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do uszczegółowienia podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych do projektu niniejszego planu w tym przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wyżej wymienione analizy posłużyły do opracowania indywidualnej bazy danych przestrzennych planu i wersji wektorowej rysunku planu. Były podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami.

Obszar planu, podobnie jak gmina Łomianki, w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ponadto objęty jest formą ochrony przyrody jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) oraz częściowo jako Obszar Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły. W bardzo bliskim sąsiedztwie obszaru planu położone są cenne formy ochrony przyrody: obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły z rezerwatem Ławice Kiełpińskie i rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie”.

Rzeźba terenu obszaru planu zasługuje na ochronę. Dotyczy to w szczególności skarpy tzw. tarasu kampinoskiego, który dał nazwę obszarowi Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, obejmującego jezioro Dziekanowskie i większość doliny starorzecza. Plan stwarza warunki do ochrony zarówno rzeźby terenu jak i cennych zbiorowisk roślinnych.

Cały obszar planu położony poniżej skarpy tarasu kampinoskiego narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi jako obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu od 2 m do 4 m, a lokalnie nawet powyżej 4 m.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie, jest stan istniejący. Obszar planu położony jest w dolinie starorzecza, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego oraz Strugi Dziekanowskiej. W granicach planu występują chronione siedliska i zbiorowiska wodne i przyrodne. W strukturze użytkowania gruntów

dominują grunty orne oraz łąki i pastwiska trwale. Część gruntów stanowią odłogi, na których w wyniku wtórnej sukcesji pojawiły się posegetalne zbiorowiska wieloletnich bylin.

Uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze obszaru oraz wymagania ochrony przyrody obszar objęty planem w całości został przeznaczony pod tereny zieleni.

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

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wskaźników zagospodarowania terenu (minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej)
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 26 lutego 2009 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 21 maja 2009 r., wpłynęło 12 wniosków. Sporządzający plan postanowił 6 wniosków uwzględnić częściowo, a 6 wniosków postanowił nie uwzględnić. Połowa wniosków dotyczyła nieruchomości, które częściowo znajdują się w granicach opracowywanego planu. Cztery z nich zawierały prośbę o zmianę przeznaczenia działek i na tym etapie procedury zostały nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione. Dwa pozostałe wnioski złożone przez stowarzyszenia działające na terenie gminy dotyczyły ogólnych ustaleń i w większości zostały uwzględnione.

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na

środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Pismem 3 kwietnia 2009 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednio do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziewięć organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu opracował zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu, we współpracy z wyłonionym w przetargu publicznym zespołem autorskim firmy BDK s.c. Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz zgodność planu ze 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 z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 19 maja 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi. Uwagi komisji, które dotyczyły opracowywanego planu to m.in.:

- zmiany przepisów dotyczących ochrony gatunkowej pachnący dębowej,
- zmiana przepisów dotyczących terenów zieleni i obszarów objętych prawną ochroną przyrodniczą,
- doprecyzowanie przepisów dla terenów zieleni wokół Jeziora Dziekanowskiego poprzez wyodrębnienie terenów wymagających ochrony przyrodniczej oraz terenów, gdzie można dopuścić rekreację.

W dniu 14 lipca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało szesnaście organów, w tym sześć odpowiedzi zawierało uwagi do ustaleń projektu planu miejscowego. Żadna z uwag nie dotyczyła bezpośrednio obszaru objętego planem. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez jedenaście organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 16 października 2017 r. do 6 listopada 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 19 października 2017 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 20 listopada 2017 r., do projektu planu wpłynęły uwagi od 59 podmiotów, przy czym część uwag zawierało więcej niż jeden postulat. W przypadku kilku uwag, spod jednego adresu wpływało więcej niż jedna uwaga, a nawet niektóre osoby prywatne złożyły swoje uwagi w kilku terminach.

W przewidzianym przepisami terminie 21 dni Burmistrz przeanalizował postulaty zawarte w uwagach i je rozpatrzył postanawiając uwzględnić w całości 1 uwagę, częściowo 19 uwag, 35 nie uwzględniać w całości, a 5 pozostawić bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczyły ustaleń planu.

Następujące uwagi lub postulaty zostały uwzględnione:

- zmiana przeznaczenia z terenów usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (łącznie 2 postulaty)
- zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę zagrodową (1 postulat),
- zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od pasa drogowego ulicy Rolniczej (z 10 na 6m) – łącznie 13 postulatów,
- zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie MN9 z 25 na 12m – łącznie 3 postulaty,

- uwzględnienie w przeznaczeniu podstawowym terenu MN9 zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (łącznie 3 postulaty) – wydzielony został nowy teren ustalający jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Następujące uwagi lub postulaty nie zostały uwzględnione:

- zmiana przeznaczenia z działki rolnej na budowlaną (łącznie 4 postulaty – niezgodność ze Studium,
- zmiana przeznaczenia na zabudowę zagrodową (1 postulat) – brak dojazdu,
- rozszerzenie terenu MN10 o sąsiadujące działki - niezgodność ze Studium,
- brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (łącznie 19 postulatów) – szerokość zgodna z przepisami i funkcją drogi,
- brak zgody na drogi publiczne poza ul. Rolniczą (łącznie 2 postulaty) – w planie nie ma nowoprojektowanych dróg publicznych; przeznaczenie istniejących dróg polnych (często o nieuregulowanym stanie prawnym) pod publiczne ciągi piesze i rowerowe umożliwią sprawniejszą komunalizację tych nieruchomości,
- brak zgody na budowę ronda (róg Wędkarskiej i Rolniczej) (łącznie 4 postulaty) – organizacja pasa drogowego i skrzyżowań nie wchodzi w zakres ustaleń planu,
- wytyczenie linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Rolniczej na odległość 8 m (łącznie 4 postulaty) – nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona 6m od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej,
- zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 500 m² wzdłuż ul. Rolniczej i nie określanie szerokości frontu działek – (łącznie 14 postulatów) - niezgodność ze Studium,
- wprowadzenie zapisu, że wielkości działek i szerokości frontów nie dotyczą działek już wydzielonych – wynika z przepisów odrębnych,
- zniesienie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym dla terenów przy ul. Rolniczej i określenie szczegółowo co to jest zabudowa uzupełniająca (łącznie 14 postulatów) – plan wskazuje docelowe przeznaczenie terenu; należy nadmienić iż zgodnie z przepisami planu istniejąca zabudowa w przypadku gdy jej funkcja jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym może być rozbudowywana do parametrów określonych planem. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z definicją z dziedziny prawa budowlanego możliwe jest natomiast wydzielenie lokalu do działalności gospodarczej (usługowego), pod warunkiem, że jego powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni,
- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej w strefie ul. Rolniczej – jest to teren wsi, a zabudowa bliźniacza jest charakterystyczna dla terenów miejskich,
- zmiana ustaleń dla terenu ZN4 na takie, jak dla terenu ZN5 (łącznie 4 postulaty),
- rozszerzenie ustaleń dla terenu ZN5 o możliwość prowadzenia wypożyczalni kajaków – wykracza poza zakres ustaleń planu,
- wprowadzenie zapisów, które określą inwestycje celu publicznego możliwe do realizacji na terenach ZN (łącznie 15 postulatów) – przepis ma na celu umożliwienie realizacji ustaleń planu ze środków publicznych; określone przeznaczenie terenu jest zgodne z katalogiem inwestycji celu publicznego określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami (inwestycje związane z ochroną przyrody, parki publiczne, publiczne ciągi piesze),
- usunięcie zapisów, które na północnym brzegu Jez. Dziekanowskiego dopuszczają lokalizację urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki (łącznie 25 postulatów) – projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez RDOŚ, który nie zakwestionował takich zasad zagospodarowania (przeznaczenie i zasady

zagospodarowania nie naruszają przepisów odrębnych dla form ochrony przyrody występujących w granicach obszaru objętego planem).

Bez rozpatrzenia pozostały następujące uwagi lub postulaty:

- brak zgody na poszerzenie jezdni ul. Rolniczej – organizacja pasa drogowego i skrzyżowań nie wchodzi w zakres ustaleń planu,
- brak zgody na obwodnicę prowadzoną przez wieś (łącznie 3 postulaty) - nie dotyczy ustaleń planu,
- planowane zagospodarowanie nie uwzględnia uzgodnień dla terenów chronionych (łącznie 2 postulaty) – subiektywna ocena, brak postulatu do uwzględnienia,
- stwierdzenie że ustalenia dla terenów od ZN2 do ZN6 są niezgodne ze Studium ze względu na dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją (łącznie 5 postulatów) - subiektywna ocena, brak postulatu do uwzględnienia,
- podanie, jakie odszkodowanie Gmina przewiduje dla właścicieli posesji stracą na wartości (łącznie 3 postulaty) – brak postulatu do uwzględnienia,
- wprowadzenie zapisu o wypłacie odszkodowania za utratę wartości nieruchomości – (łącznie 14 postulatów) – wykracza poza zakres ustaleń planu, wynika z przepisów odrębnych,
- brak zgody na stawianie kolejnych obiektów budowlanych na terenie Jeziora Dziekanowskiego (łącznie 4 postulaty),
- brak zgody na plan miejscowy (łącznie 2 postulaty),
- skablowanie linii elektrycznej 15 kV (działka poza obszarem planu),
- brak zgody na naruszenie kapliczki (róg Wędkarskiej i Rolniczej) (łącznie 4 postulaty, kapliczka poza obszarem planu),
- poszerzenie ul. Rolniczej powinno być przedmiotem konsultacji społecznych (łącznie 5 postulatów) - nie dotyczy ustaleń planu,
- żądanie usunięcia włączenia 2 nitek planowanej obwodnicy do ul. Rolniczej (łącznie 3 postulaty) – stwierdzenie nieprawdziwe, wszelkie skrzyżowania ciągu ulic zbiorczych znajdują się poza obszarem planu,
- żądanie wstrzymania głosowania nad planem do momentu określenia innego, alternatywnego, mniej kolizyjnego dla społeczności Dziekanowa Polskiego zagospodarowania (łącznie 3 postulaty) – nie dotyczy ustaleń planu,
- żądanie przywrócenia terenów do stanu zgodnego z prawem (łącznie 2 postulaty),
- żądanie odszkodowania za korzystanie z drogi i jeziora, które są własnością prywatną (łącznie 2 postulaty) – materia jest regulowana przepisami odrębnymi,
- przywrócenie znaku „zakaz wjazdu” na ul. Przy Jeziorze (łącznie 2 postulaty) - wykracza poza zakres ustaleń planu.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2018 r. do uchwały nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, Burmistrz Łomianek rozpatrzył 5 uwag, które wcześniej pozostały bez rozpatrzenia.

Dodatkowe rozpatrzenie uwag dotyczyło następujących uwag lub postulatów:

- stwierdzenie że ustalenia dla terenów od ZN2 do ZN6 są niezgodne ze Studium ze względu na dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją (łącznie 5 postulatów),
- planowane zagospodarowanie nie uwzględnia uzgodnień dla terenów chronionych (łącznie 2 postulaty),
- żądanie przywrócenia terenów do stanu zgodnego z prawem (łącznie 2 postulaty).

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, do prognozy zgłoszono dwie uwagi.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Lomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium oraz rozpraszaniu zabudowy, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w związku z czym nie prognozuje się wpływu uchwalenia planu na budżet gminy.


NACZELNIK
Wydziału Planu Przestrzennego
mgr inż. Daria Gatońska

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zai. do Uchwały Nr		Uwagi
						uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.10.2017	*	Zapisy planu dla terenów ZN2 do ZN6 są niezgodne ze studium. uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ze względu na dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją	tereny od ZN2 do ZN6	ZN1 do ZN5		X			
2	20.11.2017	Mieszkańcy gminy Łomianki, ul. Przy Jeziorze	1. Planowane zagospodarowanie nie uwzględnia uzgodnień dotyczących terenów chronionych, również Natura 2000. 2. Rozszerzenie działalności na północnym brzegu jeziora (tereny od ZN2 do ZN6) jest niezgodne z obowiązującym studium. 3. Żądanie przywrócenia terenów do stanu zgodnego z prawem.	Obszary chronione, tereny od ZN2 do ZN6	ZN1 do ZN5		X			
3	20.11.2017	Mieszkańcy gminy Łomianki, ul. Przy Jeziorze	Ustalenia dla terenów ZN2 do ZN6 są niezgodne ze studium.	tereny od ZN2 do ZN6	ZN1 do ZN5		X			
4	20.11.2017	*	1. Planowane zagospodarowanie nie uwzględnia uzgodnień dotyczących terenów chronionych, również Natura 2000.	Obszary chronione, tereny od ZN2 do	ZN1 do ZN5		X			

			2. Rozszerzenie działalności na północnym brzegu jeziora (tereny od ZN2 do ZN6) jest niezgodne z obowiązującym studium. 3. Zażądanie przywrócenia terenów do stanu zgodnego z prawem.	ZN6				X			
5	20.11.2017	*	Niezgodność projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie §56, §57, §58 pkt 4 lit. b oraz w zakresie wprowadzenia przeznaczenia - tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla terenów ZN4, ZN5 i ZN6.	tereny od ZN4 do ZN6	od ZN3 do ZN5			X			
6	10.11.2017	*	Zmiana ustaleń dla terenu ZN4 na takie same ustalenia jak dla terenu ZN5.	dz. nr ew. 416, obręb 0005	ZN3			X			
7	17.11.2017	*	Rozszerzenie ustaleń dla terenu ZN4 o możliwość realizacji wypoczynalni kajaków.	dz. nr ew. 113, 357, 422, obręb 0005	ZN3			X			
8	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, schronowce parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN			X			
9	20.11.2017	*	Wykreślenie z planu w obszarze od ZN2 do ZN 6 w pkt 4 zdania: "dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem".	tereny ZN	tereny ZN			X			
10	20.11.2017 20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4			X			wpłynęły dwie uwagi o takiej samej treści od jednego nadawcy
11	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4			X			

12	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN	tereny ZN	X			
13	20.11.2017	*	<p>Wykreślenie z planu w obszarze od ZN2 do ZN 6 w pkt 4 zdania: "dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych, małej architektury, pomostów, budowli tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, pomostów - wraz z niezbędnym uzbrojeniem".</p>	tereny ZN	tereny ZN	X			
14	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN	tereny ZN	X			
15	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN	tereny ZN	X			
16	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi.</p>	tereny ZN	tereny ZN	X			

17	20.11.2017	*			<p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p> <p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN				X		
18	20.11.2017	*			<p>1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.</p>	ZN4	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego			X		
19	20.11.2017	*			<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	tereny ZN				X		
20	20.11.2017	*			Zmiana przeznaczenia działki na działalność pozarolniczą w strefie R3 na oznaczenie ZN5, co umożliwiłoby umiejscowienie tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją oraz pomostów wraz z niezbędnym uzbrojeniem.	ZN3	dz. nr ew. 416, obręb 0005			X		
21	20.11.2017	*			<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p>	tereny ZN				X		

26	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X				
27	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4	X				
28	20.11.2017	*	1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody. 2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.	tereny ZN	tereny ZN	X				
29	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4	X				
30	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4	X				
31	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4	X				
32	20.11.2017	*	1. Przeznaczenie działki 451 (część ZN5) pod tereny zieleni bez możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.	dz. nr ew. 451, 387, 388, obręb 0005 cały obszar Jeziora Dziekanowskiego	ZN4	X				

33	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	Dziekanowskiego tereny ZN	tereny ZN	X				
34	20.11.2017	*	<p>1. Usunięcie wszelkich zapisów, które na północnym brzegu Jeziora Dziekanowskiego (np. tereny oznaczone symbolami ZN) dopuszczają lokalizację niekubaturowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów budowlanych związanych ze sportami wodnymi. Zaproponowane rozwiązania pozostają w sprzeczności ze studium oraz obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.</p> <p>2. Wprowadzenie zapisów, które w sposób precyzyjny określą, o jakie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym chodzi w związku z faktem wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jako tereny takich inwestycji.</p>	Dziekanowskiego tereny ZN	tereny ZN	X				
						X				

* W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, rozstrzygnięcie, o którym mowa w 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.), nie ma zastosowania.