

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna, zmienioną Uchwałą nr XXIX/343/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 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 obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 41,6 ha, położony w mieście Łomianki w obrębach ew. 143205_4.0022, 143205_4.0023 i 143205_4.0024, którego granica przebiega następująco: południowo-wschodnimi granicami działek nr ew.: 2/3 i 2/9 obręb ew. 143205_4.0022, 1/3 i 1/2 obręb ew. 143205_4.0023, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 580/1 obręb ew. 143205_4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew.: 580/1, 580/2, 3/14, 5/9, 5/11, 5/13, 5/39, 5/40, 5/17, 1/3 obręb ew. 143205_4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek ew.: 1/3 obręb ew. 143205_4.0023, 231/5, 230/5 obręb ew. 143205_4.0023, północno-zachodnią granicą działek nr ew. 230/5, 229/7, 229/5, 229/2, 205/2, 205/1, 158/1, 144/2 obręb ew. 143205_4.0024, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 144/2 przez działkę 1/3 obręb ew. 143205_4.0024 do północnej granicy działki nr ew. 1/3 obręb ew. 143205_4.0024, północną granicą działek nr ew. 1/3, 231/5 obręb ew. 143205_4.0024, przedłużeniem północnej granicy działki nr ew. 231/5 obręb ew. 143205_4.0024 przez działkę 2/9 obręb ew. 143205_4.0022, północną granicą działki nr ew. 2/3 obręb ew. 143205_4.0022.

§ 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 2) dach stromy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni. Wszystkie wymienione elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) ogrodzenie w formie żywopłotu,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przepięrności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 7) ogrodzenie trwale związane z gruntem - 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 ogrodzenia w formie żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 8) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków obrośnięte w całości krzewami lub pnąciami;
- 9) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676);
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczyć:
 - a) 20% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony ekstensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) ma co najmniej 4 cm i nie przekracza 10 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²,
 - b) 50% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony półintensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 10 cm i nie jest większa niż 20 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²,
 - c) 70% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 20 cm nie jest większa niż 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²,
 - d) 80% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny z krzewami lub drzewami w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 50 cm, a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²;
- 11) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 12) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;

- 14) 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 przepisy planu;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) teren – jeśli z brzmienia przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 19) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
- 20) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 21) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 22) 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.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 11 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. 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;
- 6) obiekty objęte ochroną - obiekt dziedzictwa kulturowego - budynek;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - strefa 12 m od granicy lasu.

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

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – lasy;
- 3) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 4) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 5) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) KPJ – teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu;
- 8) KP – teren publicznego ciągu pieszego.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, za wyjątkiem terenów ZL, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, 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 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków względem granic działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) na działce budowlanej nakazuje się lokalizować wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był podział na działki o powierzchni zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz spełnione były ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu na każdej z wydzielonych działek.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według przepisów § 10;
- 3) maksymalna wysokość budowli:
 - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - b) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem:
 - ogrodzeń od strony dróg publicznych klasy ekspresowej,
 - ogrodzeń placów zabaw, obiektów edukacji, boisk sportowych,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się:
 - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
 - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się:
 - a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,

- b) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejszy niż 70 %,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8,0 m minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4,0 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
 - na ogrodzeniu,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - d) w przypadku gdy elewacja budynku usytuowana jest poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na takiej elewacji budynku w poziomie parteru;
- 3) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - neonu,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 4) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
 - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,

- grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
- c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 4 m,
 - szerokość nie więcej niż 2,5 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu łupkiem, dachówką ceramiczną, blachą miedzianą lub niemalowaną blachą ocynkowaną;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej,
 - c) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 19 ust. 6 i 7;

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 19 ust. 4.

3. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 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.

5. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną obiekt dziedzictwa kulturowego gminy – pochodzący z lat 60. XX wieku murowany dom Grześkiewiczów z otoczeniem, zaprojektowany przez Baltazara Brukalskiego, zlokalizowany przy ul. Zachodniej 13, oznaczony na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w obiekcie, o których mowa w ust. 1 pkt jest w szczególności:

- 1) rozczłonkowana bryła budynku – stanowiące odzwierciedlenie funkcji budynku;
- 2) dekoracje na elewacji budynku, w tym sgraffito przedstawiające trzy pegazy na północnej elewacji budynku, fryz sgraffito dekorujący elewację wschodnią, południową i zachodnią oraz dekoracje ceramiczne na północnej i wschodniej elewacji;
- 3) kolorystyka elewacji w tym dekoracji, o których mowa w pkt 2;
- 4) dekoracyjne posadzki w ogrodzie.

3. Dla obiektu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego, a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu (układ i nachylenie połaci dachowych);
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacji północnej, wschodniej i zachodniej urządzeń technicznych takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, skrzynki techniczne itp.;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej kolorystyki elewacji z wyłączeniem nowych dekoracji artystycznych;
- 4) nakazuje się zachowanie dekoracji, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL oraz od KDD1 do KDD3;
- 2) publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem KPJ;
- 3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem KP.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ciągu – ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i osiedlowych.

Rozdział 7

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215;

3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. Na rysunku planu wykazano strefę 12 m od granicy lasu, na terenie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością budynków od granicy lasu.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDS** - jest projektowaną drogą klasy ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której nie ma dostępu z obszaru objętego planem;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** – ulica Wiślana, jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, której funkcją w systemie komunikacji jest realizacja połączenia obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Łomianki oraz z gminami sąsiednimi położonymi na południu, w tym z siedzibą stolicy powiatu;
- 3) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** – ulica Zachodnia, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności i służy do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;
- 4) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD3**, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 5) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
 - a) publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem **KPJ**, który umożliwia dojazd i dojście do istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **KP**, który umożliwia przemieszczanie się wzdłuż kompleksu leśnego zlokalizowanego w południowej części obszaru planu;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami od **MN1** do **MN9**) - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 5) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 6) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

§ 19. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS, KDZ, KDL, KDD1** do **KDD3**, teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu oznaczony symbolem **KPJ** oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **KP**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji;
- 2) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
 - b) przed wprowadzeniem do ziemi wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod usługi publiczne, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;

4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
 - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 149 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 1 i 2, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 3,
 - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 156 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 13 ust. 4 i 5, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 13 ust. 6,

- c) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
- d) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
- e) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
 - maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
 - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym - 9 m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności niedopuszczalna jest zmiana istniejących wysokościowych rzędnych terenu o wartość przekraczającą +/-0,5 m,
 - b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - b) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
 - maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
 - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych – dowolna,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej:
 - drogi oznaczonej symbolem KDD1 nie może być mniejsza niż 4 m,
 - drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 6 m,
 - c) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
 - ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
 - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - c) położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 6 m,
 - e) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 6 m,

- c) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 5 m,
 - d) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 6 m,

- d) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
- ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
 - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach stromy,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach stromy lub płaski;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od granicy lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu,
 - c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 6 m, a od drogi oznaczonej symbolem KDZ nie może być mniejsza niż 8 m,
 - d) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
 - ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
 - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL3:

- 1) przeznaczenie terenu – las;

- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL4:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL5:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy, w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDS:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – powiatowa droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Wiślana**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Zachodnia**,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - pas zieleni;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego poza granicami planu),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Brzozowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Modrzewiowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca ulica **Magnolii**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – istniejąca ulica **Brzozowa**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – 4 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 13

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

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

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 43. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23.06.2022	*	Uwzględnienie w projekcie planu zastalego dojazdu w postaci działki nr ew. 196 o szerokości 4 m, do działki nr ew. 189/4, wynikłego z wcześniejszych podziałów, w nawiązaniu do zapisów § 18 ust. 1 pkt 6.	dz. ew. 189/4, 189/5, 196	na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzieleniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania: a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m, b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;		X			
2	14.07.2022	*	Objęcie całej działki strefą MN2.	dz. ew. 156	MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 - lasu		X			

3	18.06.2022	*	Usunąć § 13 ust. 3 pkt 3, 4, 5, 8.	dz. ew. 149	Obejmuje się ochroną obiektu dziedzictwa kulturowego gminy – pochodzący z lat 60. XX wieku murowany dom Grześkiewiczów z otoczeniem, zaprojektowany przez Baltazara Brukalskiego, zlokalizowany przy ul. Zachodniej 13, oznaczony na rysunku planu		X			Uwaga częściowo uwzględniona - w § 13 ust. 3 usunięcie pkt 3, 4, 8.
---	------------	---	------------------------------------	-------------	--	--	---	--	--	---

* - W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III, 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 2022 poz. 503), 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 2022 poz. 559 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap III, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. o zamówieniach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 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 2022 r. poz. 1634) 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. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przygotowane zostały dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap III, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .../...../2022
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III, został opracowany w związku z Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna (zwanego dalej planem), zmienioną Uchwałą Nr XXIX/343/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna. Zmiana Uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan miejscowy stanowi etap III i obejmuje obszar o powierzchni 41,6 ha co stanowi ok. 30,9% obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr V/41/2015.

Według uzasadnienia do ww. uchwały jednym z powodów uchwalenia planu jest *konieczność uregulowania zasad zagospodarowania zadrzewionych terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca 2003 r., po uzyskaniu stosownych zgód były przeznaczone pod zabudowę, a obecnie ze względu na zmianę klasyfikacji użytków na grunty leśne zabudowa tych terenów jest niemożliwa.*

Podjęcie prac nad planem było ponadto elementem realizacji polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 uczyniły pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru międzywała Wisły.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu III spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Decyzja o podziale obszaru planu na etapy zapadła po uzyskaniu zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz związanych z gruntami leśnymi, znajdującymi się w granicach obszaru planu oraz ponownym wystąpieniem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, dla obszaru, który nie był uwzględniony we wniosku z listopada 2016 r., skłoniła sporządzającego plan do jego podziału i uchwalania etapami.

Obszar objęty planem dla etapu III ma powierzchnię 41,6 ha, położony jest w mieście Łomianki w granicach obrębów ewidencyjnych 143205_4.0022, 143205_4.0023 i 143205_4.0024. Podobnie jak cała gmina obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Ponadto położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. Południowa część obszaru planu dla etapu III położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła. Na uwagę zasługuje również zwarty kompleks leśny zajmujący południową część obszaru planu etap III.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do roboczego uszczegółowienia i aktualizacji podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek oraz opracowania inwentaryzacji urbanistyczno-przyrodniczej. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Należy zaznaczyć, iż na tle pozostałych obszarów gminy obszar opracowania ze względu na położenie w znacznej części na wysoczyźnie względem doliny Wisły, jest obszarem gdzie nie występuje zagrożenie powodziowe.

Istotnym uwarunkowaniem, determinującym przeznaczenie terenu w planie dla etap III jest stan istniejący oraz chęć zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru. 68,1% obszaru planu dla etapu III zajmują grunty leśne i zadrzewione. Tereny zagospodarowane i zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (przeważnie wolnostojącymi) zajmują 29,6% powierzchni obszaru. Ważnym aspektem wpływającym na przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania obszaru planu etap III ma bezpośrednie sąsiedztwo (wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru planu) terenu zarezerwowanego pod planowaną drogę ekspresową S7.

Zgodnie ze *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 planu jest położony w strefie funkcjonalnej **nr 6 - Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (6.3. Dąbrowa Rajska, Dąbrowa Leśna Dąbrowa Zachodnia, Osiedle Równoległa)**.

Dla strefy 6 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.3: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m²/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/40%).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia polityki przestrzennej gminy określone w Studium.

Największy udział powierzchniowy (54,2% powierzchni obszaru planu dla etapu III) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny. 37,7% powierzchni obszaru planu etap III przeznaczone zostało pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w postaci wolnostojącej. Pozostałe 8,1% powierzchni obszaru stanowi układ komunikacyjny.

Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto obiekt dziedzictwa kulturowego gminy – pochodzący z lat 60. XX wieku murowany dom Grześkiewiczów, którego położenie (przy ul. Zachodnie 13) oznaczono na rysunku planu.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej i lasów, plan określił strefą o szerokości 12 m od granicy lasu jako strefę, gdzie występują ograniczenia dla sytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, określone w przepisach odrębnych.

W planie etap III zachowano istniejący układ komunikacyjny obszaru. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, że obecny stan jest wystarczający do obsługi komunikacyjnej obszaru. Konieczna jest jedynie modernizacja pasów drogowych poszczególnych dróg publicznych. Mając na uwadze relatywnie niewielki ruch samochodowy plan dopuszcza aby drogi o szerokości poniżej 8 m były realizowane jako ciągi pieszo-jezdne z zielenią towarzyszącą w pasie drogowym.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan etap III 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 kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 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 dla etapu II nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem etap III, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu dla etapu III 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.

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 29 maja 2015 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 29 czerwca 2015 r., wpłynęły 63 wnioski. Aż 41 wniosków (złożonych przez 7 podmiotów) dotyczyło obszaru planu etap III. W terminie rozpatrzenia (lipiec 2015 r.) sporządzający plan postanowił 10 wniosków uwzględnić, w tym 3 wnioski uwzględnić częściowo, a 27 wniosków postanowił nieuwzględnić. 4 wnioski pozostały bez rozpatrzenia. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej, a także podziału obszaru planu na etapy, ostatecznie należy uznać 14 wniosków za uwzględnione, w tym 4 częściowo, a 23 wnioski za nieuwzględnione. 4 wnioski pozostają bez rozpatrzenia.

Uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- przeznaczenia działki nr ew. 255/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niską wolnostojącą lub zabudowę bliźniaczą,
- wyznaczenia zieleni izolacyjnej lub terenu leśnego w pasie 5-20 m po obu stronach rezerwy trasy S7,
- nie projektowania nowych ślepych ulic oraz wyprowadzenia ruchu pieszego i rowerowego z istniejących ślepych ulic poprzez ciągu pieszo-rowerowe,
- utworzenia skweru (Alei Artystów) przy ul. Zachodniej, pomiędzy Wiślaną a Zieloną,
- opracowania standardów dotyczących wyglądu zewnętrznego zabudowy dla całego obszaru Dąbrowy utrzymanych w konwencji miasta-ogrodu,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zgodnie z zapisanymi w studium wytycznymi,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- zabudowy wyłącznie jednorodzinnej i bliźniaczej oraz ograniczenia zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej tylko do budynków jednolokalowych,
- wyznaczenia minimalnej szerokości dróg – 8 m.

Nieuwzględnione wnioski dotyczyły:

- przeznaczenia działek nr ew. 230/1, 230/2, 230/4 i 230/5 pod budynki na cele medyczno-oświatowe, domy jednorodzinne rezydencjonalne,
- obniżenia wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do max. 6-7 m,
- współczynnika zabudowy na poziomie 0,4,
- zmiany przeznaczenia terenu leśnego między ul. Wiślaną a Zieloną na tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej z jednoczesnym zachowaniem jak największej ilości zadrzewienia,
- pozyskania części terenu lasu leżącego w centrum Dąbrowy między ul. Wiślaną a ul. Zieloną na cele publiczne tj. park miejski oraz potrzebne budynki użyteczności publicznej jak np. żłobek, przedszkole, plac zabaw, dzienny dom opieki seniora itp.,
- przeznaczenia reszty terenu leśnego na osiedle domków jednorodzinnych z dużymi ogrodami,
- minimalnej powierzchni nowych działek 600 m²,
- zaprojektowania systemów odprowadzających wody opadowe we wszystkich ulicach,
- ograniczenia zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej tylko do budynków jednolokalowych,
- wyznaczenia pasa zieleni wzdłuż każdej ulicy,
- zaprojektowania poprzecznych ulic nie rzadziej niż co 200 m,
- zaprojektowania boisk sportowych na terenie Dąbrowy Zachodniej,

- zdefiniowania dopuszczalnych wskaźników hałasu na granicy linii zabudowy wzdłuż ulic jako wytycznych do ustalenia szerokości zieleni, odległości linii zabudowy, ograniczeń prędkości i ruchu ciężkich pojazdów oraz ewentualnych osłon,
- wydzielenia drogi łączącej ul. Wiślaną z ul. Zielną jako przedłużenie ul. Akacjowej,
- zaprojektowania na terenie Dąbrowy Zachodniej wspólnej przestrzeni publicznej,
- wytyczenia gęstej sieci ciągów pieszych, ścieżek i pasów rowerowych,
- dopuszczenia budowy pojedynczych obiektów zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i nieuciążliwym dla mieszkańców,
- ewentualnego dopuszczenia terenów zabudowy zagrodowej.

Bez rozpatrzenia pozostawione zostały wnioski naruszające dozwolony przepisami zakres ustaleń planu miejscowego:

- chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż ulic Sierakowskiej, Zachodniej, Wiślanej i Wiosennej,
- ścieżki rowerowe przy każdej drodze lokalnej (zachodnia, Sierakowska, Wiślana) oraz przy ul. Wiosennej, Zielonej, Prostej, Równoległej oraz drodze opaskowej a także przy ulicach nowoprojektowanych; zaprojektowanie połączeń rowerowych ze wszystkich kierunków do szkół w Dąbrowie,
- zakaz ogrodzonych osiedli,
- zakaz budowy zamkniętych osiedli.

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 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 8 czerwca 2015 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna. Na pismo Burmistrza odpowiedziało jedenaście organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu osiedla do końca 2016 roku opracowywał wyłoniony w przetargu publicznym zespół autorski firmy BROL Systemy Przestrzenne, we współpracy z zespołem pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Po rozwiązaniu umowy z BROL, prace były kontynuowane przez zespół pracowników Wydziału Ładu Przestrzennego UM w Łomiankach.

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 17 grudnia 2015 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 29 lutego 2016 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało czternaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło trzynaście z nich. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień m.in. braku uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez dziewięć 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 związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem objętych było 67 działek, z czego większość położona w granicach etapu III. Marszałek Województwa decyzją nr 16/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r. wyraził zgodę na

zmianę przeznaczenia 4 działek przeznaczonych pod układ komunikacyjny, w tym 2 położonych w granicach obszaru planu etap II – 167/4 i 230/5.

Z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz związanych z gruntami leśnymi, znajdującymi się w granicach planu miejscowego oraz ponownym wystąpieniem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, dla gruntów, które nie były uwzględnione we wniosku z czerwca 2016 r., zapadła decyzja o podziale obszaru planu na etapy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr XXV/343/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. oraz przygotowaniu niezbędnych analiz i materiałów, w tym projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II i III, Burmistrz Łomianek skierował do Marszałka Województwa Mazowieckiego drugi wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 111/2018 z dnia 22 października 2018 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych położonych w granicach działek o nr ew. 158/2, 159, 160, 162/7, 162/9, 162/10, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 167/3, 186, 187, 188, 219, 221, 223, 229/2, 229/5, 251/1, 251/2, 252/2, 252/3, 253.

W związku ze zmianami dokonanyymi w ewidencji gruntów i budynków konieczne było kolejne wystąpienie z wnioskiem do Marszałka Województwa o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu państwa na cele nieleśne. Marszałek Województwa decyzją nr 67/2019 z dnia 25 lipca 2019 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki nr ew. 222.

W wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosków właścicieli, Starostwa Warszawski Zachodni wydał decyzje w zakresie pozbawienia charakteru ochronnego lasów zlokalizowanych na działkach nr ew.: 174, 175/1, 175/2, 176/1, 189/3, 189/4, 189/5, 190/1, 190/2, 191, 199/1, 210, 255/1. W konsekwencji wnioskiem z dnia 3 stycznia 2022 r. Burmistrz Łomianek wystąpił z kolejnym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 28/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. Marszałek wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek objętych wnioskiem.

W dniu 6 czerwca 2022 r. w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu dla etapu III, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 13 czerwca do 4 lipca 2022 r. projekt planu etap III został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 22 czerwca 2022 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranyymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 18 lipca 2022 r., do projektu planu dla etapu III wpłynęło 11 uwag (od trzech podmiotów). Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił 9 uwag uwzględnić, w tym jedną częściowo, a pozostałych uwag nie uwzględnić.

Uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- wykreślenia postanowienia, na podstawie którego w planie objęto ochroną pochodzący z lat 40. XX wieku drewniany dom letni z pracownią Jana Cybisa,
- pochodzącego z lat 60. XX wieku murowanego domu Grześkiewiczów, objętego ochroną ustaleniami planu:
 - usunięcia z § 13 ust. 2 pkt 1 fragmentu wskazującego, że przedmiotem ochrony jest oryginalny układ otworów okiennych i drzwiowych,

- zmiany brzmienia § 13 ust. 2 pkt 2,
- usunięcia ustaleń § 13 ust. 2 pkt 3 i 4,
- usunięcia w § 13 ust. 3 pkt 1 fragmentu „oraz odtworzyć pierwotny wygląd dachu, co oznacza zastosowanie materiałów pierwotnie użytych do budowy lub ich współczesnych odpowiedników”,
- usunięcia ustalenia § 13 ust. 3 pkt 2,
- zmiany brzmienia ustalenia § 13 ust. 3 pkt 6.

Częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca domu Grześkiewiczów w zakresie usunięcia § 13 ust. 3 pkt 3, 4, 5 i 8 – nie uwzględniono usunięcia pkt 5.

Pierwsza z nieuwzględnionych uwag dotyczyła uwzględnienia w projekcie planu etap III istniejącego dojazdu do działki nr 189/4, w postaci działki nr ew. 196 o szerokości 4 m, w nawiązaniu do ustaleń § 18 ust. 1 pkt 6. Wskazane ustalenia planu odnoszą się do nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych, a nie już istniejących.

Uwaga dotycząca objęcia całej działki nr ew. 156 terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN2, nie mogła być uwzględniona ponieważ na fragmencie działki występują grunty leśne. W myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody Marszałka Województwa. Grunty leśne, których dotyczyła uwaga były objęte wnioskiem Burmistrza Łomianek z dnia 7 czerwca 2016 r. do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Marszałek nie wyraził zgody w odniesieniu do tych gruntów.

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 nie zgłoszono uwag.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap II) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przeprowadzonej oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych stwierdzono, że prace nad projektami planów będącymi w opracowaniu, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap III, należy kontynuować i ukończyć tak szybko jak pozwala na to procedura formalno-prawna oraz możliwości organizacyjnie Urzędu.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse

publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu etap III, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

