

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr L/414/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A, Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**§1.** Stwierdza się, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A 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.** W uchwale Nr VIII/52/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się § 4;
- 2) w § 5:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym elementy połączeń dachowych takie jak naświetla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45° (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 6) 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 wegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;

- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 8) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 9) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 10) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
  - 11) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
  - 12) 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;
  - 13) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
  - 14) teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy -
  - 15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
  - 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
  - 17) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji.”
- b) uchyla się ustęp 2;
- 3) w § 6:
- a) ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:  
„4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;”
  - b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:  
„3. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.”;
- 4) w § 7:
- a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole oznaczają:”;
  - b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
„9) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;”
  - c) po pkt 9 dodaje się pkt 10-12 w brzmieniu:  
„10) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;  
11) 1KDD-5KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;  
12) 1KD-PJ – 5KD-PJ – tereny dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnymi.”;
- 5) uchyla się § 8-10;
- 6) § 11-16 otrzymują brzmienie:

„§ 11. Na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną.

§ 12. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 13. Zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 14. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość budowli:
  - a) 3 m – dla wiat,
  - b) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 15. 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) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w obszarze zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, 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;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3 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;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 16. 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 blachą ocynkowaną;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej – 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) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;

- 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 zlokalizowanych na jednej nieruchomości.
- 7) uchyla się § 17-22;
- 8) § 23-24 otrzymują brzmienie:
- „§ 23. 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) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - 2) niedopuszczalne jest stosowanie azurowych 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 § 61.
- § 24.
1. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.
2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 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.”;
- 9) uchyla się § 25-28;
- 10) § 29-30 otrzymują brzmienie:
- „§ 29. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- § 30. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
- 1) MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) MN(MP) - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) MW – należy traktować jako tereny zabudowy wielorodzinnej;
  - 4) RM – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
  - 5) ZP/WS – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.”;
- 11) § 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. W granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.”;
- 12) uchyla się § 33;
- 13) tytuł rozdziału 5 otrzymuje brzmienie:
- „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”;

14) § 34-35 otrzymują brzmienie:

- „§ 34. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:
- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ;
  - 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
  - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami od 1KDD do 5KDD;
  - 4) drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami od 1KD-PJ do 5KD-PJ.
- § 35. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 34:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
    - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
    - b) koloru i użytego materiału do realizacji zjazdów na posesje,
    - c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
  - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.”;

15) uchyla się § 36-37;

16) uchyla się rozdział 6;

17) po rozdziale 6 dodaje się rozdziały 6a i 6b w brzmieniu:

#### „ROZDZIAŁ 6a

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 44a. 1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła);
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

2. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 2) granicę terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

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

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę ochronną siedliska pachnicy o promieniu 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

#### ROZDZIAŁ 6b

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 44b.

1. Na rysunku planu wskazano granice pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, obejmującego pas terenu o szerokości 12 m, licząc po 6 m od osi linii w obie strony.

2. Do czasu skablowania linii energetycznej średniego napięcia, w pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 3) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznych linii elektroenergetycznych.”;

18) uchyla się § 45;

19) § 46 otrzymuje brzmienie:

- „§ 46. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
    - a) działek pod drogi i dojazdy,
    - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń 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 w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem:
  - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75° do 105° dla działek przylegających do drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ (ul. Kościelna Droga).”;

20) uchyla się § 47;

21) tytuł rozdziału 8 otrzymuje brzmienie:

„Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania”

22) § 48-49 otrzymują brzmienie:

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDZ - istniejąca, a na odcinku projektowana ulica Kościelna Droga - jest drogą klasy zbiorczej, która zapewnia połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem KDL – istniejąca ulica Wiślana - jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, która zapewnia połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od 1KDD do 5KDD, są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są:
  - a) drogi dojazdowe w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami od 1KD-PJ do 5KD-PJ, które umożliwiają dojeżdżenie i dojazd do istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - b) parking ogólnodostępny oznaczony symbolem KD-Gp.

§ 49. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielanie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m;
- 2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m.”;

23) uchyla się § 50-56;

24) § 57 otrzymuje brzmienie

„§ 57. 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:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,
  - d) dla pensjonatów – 1 miejsce na 10 łóżek,
  - e) dla lokali użytkowych – 2 miejsca na jeden lokal;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchni 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.”;

25) tytuł rozdziału 9 otrzymuje brzmienie:

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

26) § 58-65 otrzymują brzmienie:

„§ 58. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przewiduje się:
  - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, 1KDD do 5KDD,
  - b) tereny dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1KD-PJ do 5KD-PJ,
  - c) teren parkingu ogólnodostępnego oznaczony symbolem KD-Gp;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych na terenie oznaczonym symbolem I-H oraz 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.

§ 60. 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.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
- 2) wody opadowe 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.

§ 62. 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.

§ 63. 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.

§ 64. 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.

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

27) po § 65 dodaje się § 65a w brzmieniu:

„§ 65a. 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.”;

28) rozdział 10 otrzymuje brzmienie:

#### „Rozdział 10

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

§ 66. 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%.”;

29) § 67-68 otrzymują brzmienie:

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,



- b) fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b,
- c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- d) przed zmianą zagospodarowania działki nr ew. 287/4 nakaz przeprowadzenia specjalistycznych badań gruntu na obecność arsenu i chromu

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN(MP):

- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) uzupełniające – pensjonaty;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych i pensjonatów – 9 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
      - dach stromy,
      - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,25,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla pensjonatów – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2000 m<sup>2</sup>,
      - dla pensjonatów – 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
  - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
    - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.”;
- 30) po § 68 dodaje się § 68a w brzmieniu:

„§ 68a. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN(MP):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – pensjonaty;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i pensjonatów – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pensjonatów – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2000 m<sup>2</sup>,

- dla pensjonatów – 2500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
  - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.”;

31) § 69-70 otrzymują brzmienie:

- „§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:
- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
      - dach stromy,
      - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 7 m;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

- „§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) uzupełniające – lokale użytkowe w parterze budynku;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych – 12 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
      - dach stromy,
      - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
  - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
    - b) fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b,
    - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.”;

32) po § 70 dodaje się § 70a-70b w brzmieniu:

- „§ 70a. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) uzupełniające – lokale użytkowe w parterze budynku;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 12 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.

§ 70b. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – lokale użytkowe w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 12 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.”;

33) § 71-72 otrzymują brzmienie:

„§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,

- dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
  - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - c) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
  - d) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP/WS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna udział procentowy powierzchni utwardzonych – 10%,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
  - 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy budynkami,
    - b) zakaz zabudowy koryta starorzecza; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
    - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
    - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
      - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
      - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych,
      - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łąkowej,
      - ochronę i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnoblotnych.”;
- 34) po § 72 dodaje się § 72a-72c w brzmieniu:

„§ 72a. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP/WS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna udział procentowy powierzchni utwardzonych – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) zakaz zabudowy koryta starorzecza; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
  - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych,
    - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łąkowej,
    - ochronę i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnoblotnych.

§ 72b. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP/WS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna udział procentowy powierzchni utwardzonych – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) zakaz zabudowy koryta starorzecza; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
  - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych,
    - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łąkowej,
    - ochronę i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnoblotnych.

§ 72c. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP/WS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna udział procentowy powierzchni utwardzonych – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) zakaz zabudowy koryta starorzecza; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
  - d) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych,
    - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łąkowej,
    - ochronę i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnoblotnych.”;

35) § 73-74 otrzymują brzmienie:

„§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Gp:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – parking ogólnodostępny,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
  - b) teren położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I-H:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – istniejące ujęcie wody;
- 2) teren pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków – 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.”;

36) w § 75:

a) uchyla się ust. 1,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Kościelna Droga;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronną drogę dla pieszych i rowerów;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej – ul. Wiślana;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronną drogę dla pieszych i rowerów;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy.”,

d) uchyla się ust. 4;

37) w § 76:

a) uchyla się ust. 1,

b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem:”

c) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 1KDD:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ul. Fabrycznej,
- b) teren inwestycji celu publicznego,
- c) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy;”
- d) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) 2KDD:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ul. Fabrycznej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m;”
- e) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) 3KDD:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Spokojna,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m;”
- f) w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
- „4) 4KDD:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
    - podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
    - uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
    - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
    - fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy,
    - fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b;”
- g) w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „5) 5KDD:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,

- c) zasady zagospodarowania terenu:
  - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b.”,
- h) w ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem:”
- i) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 1KD-PJ:

  - a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m;”,
- j) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) 2KD-PJ:

  - a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m;”,
- k) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) 3KD-PJ:

  - a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m;”,
- l) w ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) 4KD-PJ:

  - a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) teren inwestycji celu publicznego,
  - c) zasady zagospodarowania terenu:
    - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
- fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy;”

m) w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) 5KD-PJ:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) teren inwestycji celu publicznego,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
  - szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- d) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.”

n) uchyla się ust. 4;

38) uchyla się § 77-78.

**§3.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

**§4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§5.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

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

Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr ..... Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 15 maja do dnia 5 czerwca 2023 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 19 czerwca 2023 r., nie złożono żadnej uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A 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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A należące do zadań własnych gminy to:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 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 niniejszej zmianie planu, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych 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.

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik nr 3 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przygotowane zostały dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR ....  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**

z dnia ..... r.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A (zwana dalej „zmianą planu”) została opracowana w związku z Uchwałą Nr L/414/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A (zwaną dalej „uchwałą w sprawie przystąpienia”).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A przyjęty został uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr VIII/52/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r.

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Łomianek dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oceniając między innymi aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz postępy w ich opracowywaniu.

Efekty przeprowadzonych badań wraz z wnioskami sformułowane zostały w opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łomianki w okresie 2016-2019” (zwana dalej „Analizą zmian”).

Dokonana analiza zgodności planów miejscowych z przepisami wykazała, że plany miejscowe oraz zmiany planów miejscowych uchwalone w latach 2008-2015, w tym również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A, posiadają uchybienia natury legislacyjnej w konfrontacji z aktualnym stanem prawnym – wymogi ustawy o planowaniu oraz powiązanych z nią ustaw i rozporządzeń nie są w pełni uwzględnione. Dodatkowo w planach tych występują rozbieżności z istniejącym stanem faktycznym.

Rada Miejska w Łomiankach uchwałą Nr XXXII/286/2020 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, przyjęła przedstawione przez Burmistrza Łomianek wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (§ 1 wskazanej uchwały).

Zidentyfikowane niespójności i rozbieżności stanowiły podstawę do stwierdzenia w § 2 pkt 3 wskazanej uchwały częściowej nieaktualności 6 planów miejscowych i 2 zmian planów miejscowych, wymienionych w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A został wymieniony w załączniku nr 3 na poz. 6.

Zgodnie z Wieloletnim programem sporządzania i uchwalania planów miejscowych zawartym w Analizie zmian, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A wskazany został do sporządzenia całościowej zamiany tekstu planu bez zmiany załącznika graficznego (rysunku planu), w celu wyeliminowania stwierdzonych uchybień natury legislacyjnej.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zatem 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, a także stanowi wypełnienie wytycznych zawartych w Analizie zmian.

Zgodnie z dyspozycją § 1 ust. 2 i 3 uchwały w sprawie przystąpienia zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A (§ 4 - § 78), a rysunek planu pozostaje bez zmian.

Jak zostało to już wspomniane wcześniej, zmiana planu podyktowana jest potrzebą wyeliminowania stwierdzonych w ramach Analizy zmian uchybień natury legislacyjnej. Dodatkowo zmiana planu ma na celu zapobieganie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powstawanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego (zazwyczaj dwulokalowego) na działce budowlanej, w wyniku czego ostatecznie jeden lokal mieszkalnych (odbierany w przestrzeni jako jeden segment zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej) zlokalizowany jest na działce o dużo mniejszej powierzchni niż wynika to z ustaleń planu.

Rozwiązania przyjęte w zmianie planu spełniają założenia uchwały w sprawie przystąpienia.

Wprowadzone zmianą planu zmiany mają przede wszystkim charakter porządkujący i doprecyzowujący, z uwagi na zmiany w przepisach jakie nastąpiły od momentu przyjęcia obowiązującego planu, a także na zmianę formy formułowania przepisów planu. Z tego właśnie powodu:

- 1) usunięto ustalenia planu, wykraczające poza zakres planu lub niespójne z aktualnym stanem prawnym, a pozostałym ustaleniom nadano brzmienie zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 2) dodano ustalenia w zakresie:
  - wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
  - obszarów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu.

Ustalono dla poszczególnych terenów wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie uległy zmianie. W celu ograniczenia intensyfikacji zabudowy zmiana planu wprowadza ograniczenie realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

Obszar objęty zmianą planu ma powierzchnię 54,52 ha, położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki w granicach obrębu ewidencyjnego 143205\_4.0010. Podobnie jak cała gmina 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. Obszar zmiany planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, a także w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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 opracowania jest położony w dwóch strefach funkcjonalnych: nr 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo oraz nr 7 – Centralna wielofunkcyjna.

Dla strefy 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne) oraz zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie terenu dopełniające przewidziano: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Studium określa także standardy zagospodarowania terenu poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - powierzchnia działki nie mniej niż 250 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%.

Natomiast dla strefy nr 4 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: zabudowę pensjonatową, tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły, rodzinne ogrody działkowe, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), tereny zabudowy usługowej (usługi podstawowe) oraz tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych).

Studium określa także standardy zagospodarowania terenu poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania: tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne) – powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 85%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy pensjonatowej – powierzchnia działki nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%.

Studium ponadto wskazuje do uwzględnienia w planach miejscowych tereny starorzecza Wisły, przewidziane do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych; granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania mają zostać ustalone w planach miejscowych przy czym należy uwzględnić:

- uzyskanie i wzmocnienie ciągłości przyrodniczej układu, w szczególności budowę połączenia przyrodniczego w zastępstwie skanalizowanego (ujętego w podziemny rurociąg) fragmentu strugi Dziekanowskiej pomiędzy jeziorem Pawłowskim a Fabrycznym,
- tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
- tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej w tym rewitalizacja na park miejski terenu dawnego parku podworskiego w sąsiedztwie jeziora Fabrycznego,
- poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci).

Zmiana planu respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium przyjętym uchwałą z lipca 2006 r. (obowiązującym w chwili podejmowania przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały Nr VIII/52/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A) w zakresie dominującego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu nie uległy zmianie. Tym samym, przyjęty w planie zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. podział obszaru planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pozostał aktualny. Nie zachodziła również potrzeba zmiany wskaźników zagospodarowania terenu przyjętych uchwałą z 2011 r.

Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, a co za tym idzie z góry założono, że nie ma możliwości zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, nie rozważano alternatywnych rozwiązań.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych. 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 obszar opracowania jest obszarem gdzie występuje zagrożenie powodziowe.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, zmiana planu zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasad 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,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

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

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, w dniu 28 grudnia 2021 r. w Biuletynie Informacyjnym Miasto i Gmina Łomianki 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 zmiany planu. W wyznaczonym terminie, do 31 stycznia 2022 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 13 stycznia 2022 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednio do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A. Na pismo Burmistrza w wyznaczonym terminie odpowiedziało osiem organów. Swoje wnioski zgłosiło pięć organów. Po wyznaczonym terminie wpłynęła odpowiedź jednego organu, który zgłosił swoje wnioski.

Pismem z dnia 13 stycznia 2022 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 żaden z organów nie przedstawił swojego uzgodnienia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje stanowisko przedstawił w piśmie z dnia 7 czerwca 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 8 grudnia 2022 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 5 stycznia 2023 r. projekt zmiany 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 dwanaście z nich. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie umorzyło postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu zmiany planu. W wyniku braku uzgodnienia od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wprowadzono konieczne zmiany i ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu zmiany planu. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przesłany projekt zmiany planu.



Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, a co za tym idzie nie dokonano zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, nie zachodziła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem stosowna zgoda była wydana w toku procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A. W granicach obszaru zmiany planu nie występują grunty leśne.

W dniach od 15 maja do 5 czerwca 2023 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 17 maja 2023 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu. W wyznaczonym terminie, do 19 czerwca 2023 r., do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura sporządzania zmiany 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.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. 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 zmiany planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.