

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLVI/381/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew.nr 143205\_5.0005, 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 działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 5.0005 – Dziekanów Polski, obejmujący działkę nr ew. 759/16.

**§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 stromy - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) 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.);
- 3) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 4) 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, 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>, podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 6) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 7) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem;
  - 9) 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;
  - 10) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
  - 11) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
  - 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
  - 13) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
    - a) Sekcja G, dział 47 – handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
    - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - c) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - d) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - e) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
    - f) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - g) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - h) Sekcja P – edukacja,
    - i) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - j) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
    - k) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, z wyłączeniem usług o symbolach 96.03.11 (usługi cmentarzy i usługi związane z przeprowadzaniem kremacji), 96.03.12 (usługi pogrzebowe), 96.09.11 (usługi związane z opieką nad zwierzętami domowymi),
    - l) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych;
  - 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa (o której mowa w pkt 13), której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa.

#### §4.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

#### §5.

1. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol podstawowego przeznaczenia terenu MN oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu 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.

## §6.

1. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe dla terenów

### §7.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – usługi nieuciążliwe realizowane w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy,
  - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
    - dla dachów: szarości (RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy)), brązy (RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy)), czernie (RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny)), czerwienie (RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki)),
    - 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 tiret trzecie i tiret czwarte,
    - zakaz drugi tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
    - zakaz drugi tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) 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 nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, przy czym:
    - niedopuszczalne jest stosowanie azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w

- szczegółności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
- w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w tiret pierwsze oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerosnięte roślinami, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych;
- b) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) zakaz, o którym mowa w lit. b nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępowanie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- d) na potrzeby ochrony akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, według których teren należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszar planu w całości znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym:
- lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia,
- zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren położony w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9,5 m,
- b) maksymalna wysokość wiat – 3 m,
- c) maksymalna wysokość pozostałych budowli, masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
- e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,7,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- h) na działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zachowaniem ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu,
- i) dopuszcza się możliwość lokalizowania 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 pkt 7 z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy określonych w pkt 6 lit. e, f, g.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki:
- dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
- dla zabudowy bliźniaczej: 16 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d;
- d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi ul. Stanisława Mikołajczyka;
- 10) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu,

- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny; realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system wodociągów:
- zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, a w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci – na podstawie przepisów odrębnych,
  - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 90 mm;
- b) system kanalizacji:
- do czasu wybudowania sieci gminnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - po wybudowaniu sieci gminnej, ustala się odprowadzenie ścieków za pośrednictwem sieci gminnej do oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
  - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
  - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
- c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
  - w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- d) system elektroenergetyczny:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE z wyłączeniem turbin wiatrowych innych niż wbudowane w połac dachową budynku, przy czym moc tych turbin wiatrowych nie może przekraczać 100kW,
  - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
  - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne lub kontenerowe,
  - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) system zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) system gazowy:
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
  - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm;
- g) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
  - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**Rozdział 3**  
**Przepisy końcowe**

**§8.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§9.**

Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

**§10.**

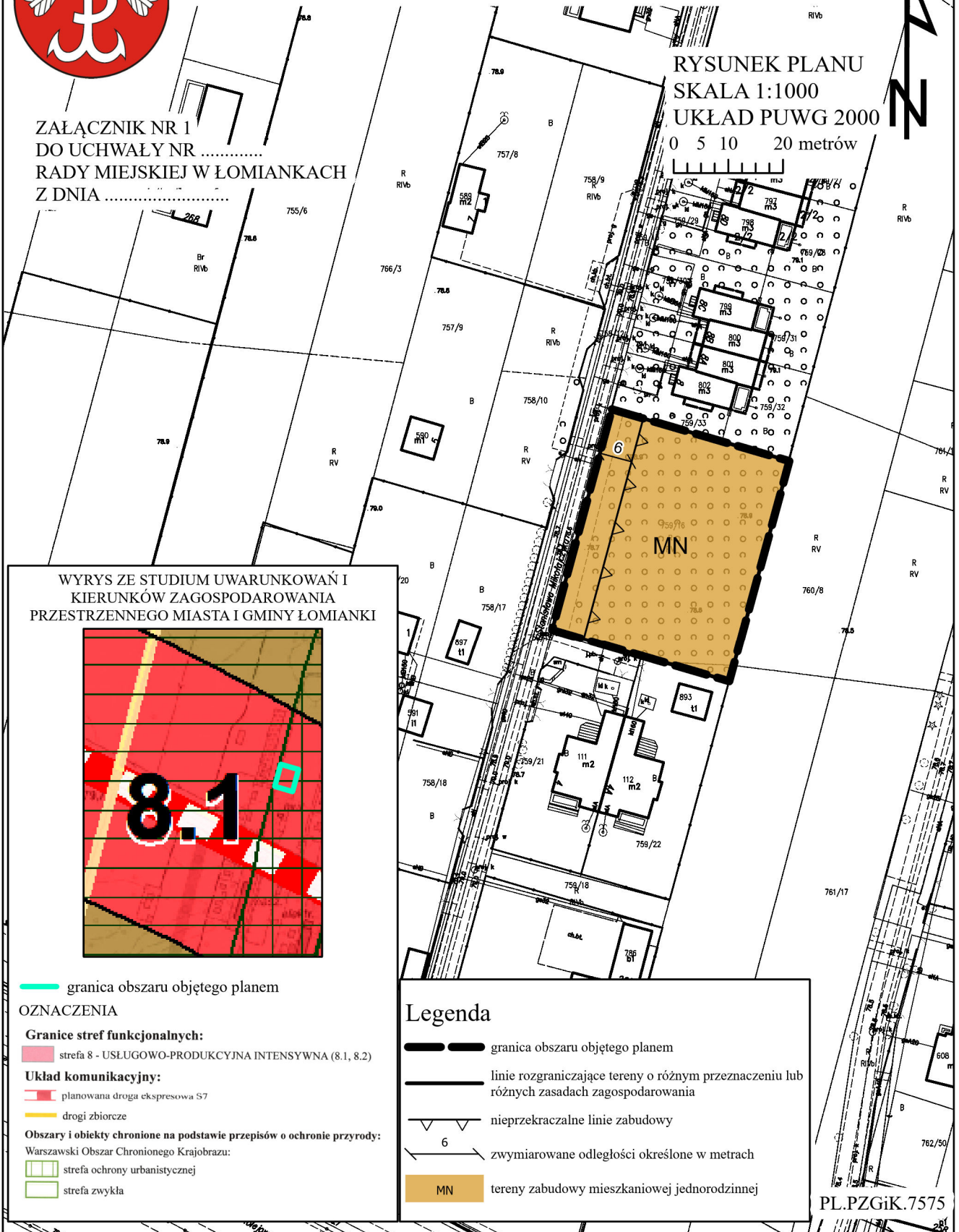
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



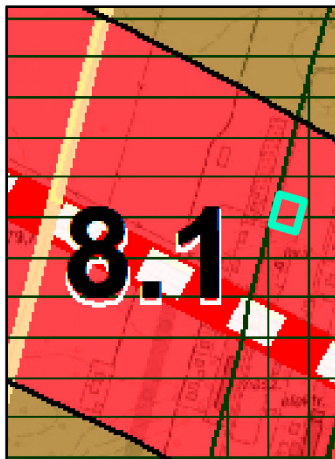
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim - obręb ew. nr 143205\_5.0005

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH  
Z DNIA .....

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000  
UKŁAD PUWG 2000  
0 5 10 20 metrów



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŁOMIANKI



— granica obszaru objętego planem

### OZNACZENIA

#### Granice stref funkcjonalnych:

strefa 8 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA (8.1, 8.2)

#### Układ komunikacyjny:

planowana droga ekspresowa S7

drogi zbiorcze

#### Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:

strefa ochrony urbanistycznej

strefa zwykła

### Legenda

— granica obszaru objętego planem

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

— nieprzekraczalne linie zabudowy

6 — wymiarowane odległości określone w metrach

MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

PL.PZGiK.7575

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 22 stycznia do dnia 14 lutego 2024 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 29 lutego 2024 r., nie złożono żadnej uwagi.

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



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .....

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005.

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu 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 r. poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów użyteczności publicznej.

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

#### § 4.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

#### § 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadanie 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 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przygotowane zostały dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR ....  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH  
z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005**

**1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005 (zwany dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLVI/381/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy akt prawa miejscowego powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej. Dotychczas na tym obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dziekanów Polski Północny-Wschód” Uchwała Nr XXXIX/458/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r. Zgodnie z ww. mpzp, teren ten przeznaczony był pod zabudowę usługową oznaczoną symbolem U3.

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 strefie nr 8.1 – Usługowo-produkcyjna intensywna. Dla tej strefy Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy usługowej; tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. Jednakże jako przeznaczenie terenu dopełniające przewidziano: tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej; tereny sportu i rekreacji; tereny zieleni urządzonej (w tym zieleń izolacyjna); tereny lasów. Z uwagi na fakt, że okoliczne tereny położone w strefie nr 8 Studium przeznaczone są w planach miejscowych w znacznym stopniu właśnie pod działalność usługową – w tym dotyczy to terenów położonych w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego planem – uznaje się, że wyznaczenie terenu mieszkaniowego w przedmiotowym planie nie wykroczy poza ramy funkcji dopełniającej, zaś szeroko rozumiana funkcja usługowa pozostanie nadal funkcją dominującą w granicach strefy nr 8.

Studium określa także standardy zagospodarowania terenu poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania w odniesieniu do terenów mieszkaniowych:

- 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%.

Dla terenów zabudowy usługowej (włącznie z obiektami użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej

niż 25%, dla terenów obiektów produkcyjnych, magazynów i składów - powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25%.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 23 lutego 2022 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. PPIS w piśmie z dnia 11 maja 2022 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia ooś. RDOŚ w piśmie z dnia 22 lipca 2022 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia ooś. W związku z powyższym Burmistrz Łomianek, obwieszczeniem z dnia 24 sierpnia 2022 r., zawiadomił o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko planu, wypełniając obowiązki o których mowa w art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy w §7 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §7 pkt 5 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów zabudowy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w tym nawiązując do wskaźników urbanistycznych ustalonych na pobliskich terenach o podobnym przeznaczeniu.

### **2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy w §6 i §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Plan miejscowy obejmuje grunty na których znajdują się użytki rolne IV klasy, w związku z czym w ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ponadto na obszarze sporządzanego planu obowiązuje obecnie plan miejscowy, w którym teren ten przeznaczony jest pod zabudowę usługową oznaczoną symbolem U3 z minimalnym udziałem procentowym powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

Sporządzany plan ustala dla zabudowy jednorodzinnej wskaźnik pbc – 50%. W praktyce, przedmiotowa zmiana przyczyni się do zachowania w stanie niezabudowanym większej powierzchni gruntu, niż pozwalał na to plan dotychczasowy.

### **2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazów kulturowych, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Plan określa zasady ochrony środowiska, liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan nie zawiera wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takich przestrzeni nie ustala. Plan zawiera informację, że teren nim objęty narażony jest na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan poprzez ustalenia przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30 %.

2.6. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajduje się grunt należący do osoby fizycznej. Gmina Łomianki posiada w części wykupione nieruchomości w pasie drogowym ul. Mikołajczyka, graniczące z sporządzanym planem. Wziąwszy pod uwagę fakt, że plan miejscowy zawiera ustalenia zbieżne z wnioskiem właściciela gruntu należy stwierdzić, że nie występuje ingerencja w prawo własności, a raczej umożliwia się bardziej swobodne rozporządzanie nim.

2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.8. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie występują tereny będące przedmiotem zainteresowania szeroko rozumianego interesu publicznego.

2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza wysokości urządzeń telekomunikacyjnych.

2.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Łomianek na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury – w myśl przepisów prawa. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem podania do publicznej wiadomości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania

na środowisko według przepisów 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.

Dnia 04 listopada 2021 r. Burmistrz Łomianek zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łomiankach oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej UM w Łomiankach. Burmistrz Łomianek ogłosił również przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w oficjalnym Serwisie Informacyjnym UM w Łomiankach oraz na stronie Facebook Urzędu Miejskiego w Łomiankach. W wyznaczonym terminie w ww. ogłoszeniach/obwieszczeniach, do 06 grudnia 2021 r., wpłynął jeden wniosek.

Pismem z dnia 05 listopada 2021 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił właściwe instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru działki nr 759/16 w Dziekanowie Polskim – obręb ew. nr 143205\_5.0005.

Pismem z dnia 23 lutego 2022 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. PPIS w piśmie z dnia 11 maja 2022 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia ooś. RDOŚ w piśmie z dnia 22 lipca 2022 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia ooś. W związku z powyższym Burmistrz Łomianek, obwieszczeniem z dnia 24 sierpnia 2022 r., zawiadomił o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko planu.

Obwieszczeniem z dnia 3 stycznia 2024 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag. Obwieszczenie zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej UM w Łomiankach oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łomiankach. Burmistrz Łomianek ogłosił również o wyłożeniu projektu planu miejscowego w lokalnej prasie, w oficjalnym Serwisie Informacyjnym UM w Łomiankach oraz na stronie Facebook Urzędu Miejskiego w Łomiankach. W dniu 6 lutego 2024 r. Burmistrz Łomianek zorganizował także dyskusję publiczną dot. planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

#### 2.11. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Do czasu wybudowania sieci gminnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomianki.**

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zawarty w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łomianki w okresie 2016-2019 przyjętej Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r., nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium oraz obowiązującego mpzp „Dziekanów Polski Północny-Wschód” (XXXIX/458/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r.) w odniesieniu do obszaru objętego planem. Niemniej, §2 ust. 2 ww. uchwały przewiduje możliwość dokonywania zmian wynikających ze składanych wniosków – niezależnie od wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Przystąpienie do prac nad planem nastąpiło na wniosek właściciela gruntów przy uwzględnieniu przeznaczenia i funkcji nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Prace nad planem polegały przede wszystkim na wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej

jednorodzinnej na nieruchomości, która położona jest pomiędzy dwoma działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a sam właściciel przedmiotowej nieruchomości nie jest zainteresowany jej wykorzystaniem na cele usługowe.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu nie powinno mieć wpływu na finanse publiczne, ponieważ plan nie ustala terenów realizacji celu publicznego. Wpływ do budżetu gminy może nastąpić przy sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia/obowiązania planu miejscowego – naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (jeżeli zostanie wykazany wzrost wartości nieruchomości). Pozostałe wpływy będą miały charakter podatkowy.

Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.