

Uchwała Nr III/34/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 27 czerwca 2024 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2,
obr. 4.0005 w Łomiankach

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/382/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach, Rada Miejska w Łomiankach uchwała, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obręb ewidencyjny 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obręb ewidencyjny 4.0005 w Łomiankach, zwany dalej „planem”.

§2.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 4 – 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 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§3.

Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) 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);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów

- szczególowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m². 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) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
 - 11) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 12) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
 - 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 H, dział 53 – usługi pocztowe i kurierskie,
 - c) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, z zakresu Działu 56,
 - d) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - e) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - f) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - g) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - h) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - i) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - j) Sekcja P – edukacja,
 - k) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - l) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - m) 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),
 - n) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - o) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
 - 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 13, której ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
 - 15) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 16) zabudowa usługowa nieuciążliwa – budynek lub zespół budynków wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, w których prowadzona jest działalność z zakresu usług nieuciążliwych.

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

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

§5.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UM – teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

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 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, dojsć i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6.

Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków względem granic działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§7.

Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych 12 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§8.

Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, nakazuje się dostosowanie w zakresie geometrii dachu;
- 2) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu.

§9.

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 pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
 - 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
 - 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
 - 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
 - 6) dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżone dla znaków firmowych;
 - 7) 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;
 - 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

§10.

- 1) Ustalenia w zakresie wydziałania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych na podstawie przepisów odrębnych: nakazuje się umiejscowienie lokalu użytkowego w parterze budynku;
- 2) w lokalu użytkowym dopuszcza się prowadzenie usług nieuciążliwych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11.

1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 6.

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

- 1) nakazuje się zabezpieczenie 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 ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu pkt 1, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 14 ust. 4.

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

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

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

6. Na potrzeby ochrony akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, według których:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem **UM** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7. 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:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 5

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§12.

1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§13.

1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: droga oznaczona symbolem KDD tworzy tzw. trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ul. Podleśnej z ul. Warszawską.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działki budowlanej inwestycji - na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
 - b) dla domów studenckich i hoteli pracowniczych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
 - c) dla hoteli i pensjonatów – 5 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
 - d) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
 - e) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla usług handlu hurtowego – 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,

- g) dla targowisk, hali targowych – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni całkowitej,
 - h) dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla usług oświaty, przedszkoli i żłobków – 4 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci,
 - k) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
 - l) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - m) dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - n) dla szpitali – 6 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
 - o) dla pozostałych usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
 - p) dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się minimum 3 miejsca;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
- a) dla domów studenckich – 4 miejsca każde 10 łóżek,
 - b) dla hoteli i pensjonatów – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - c) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
 - d) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
 - e) dla usług handlu hurtowego – nie określa się,
 - f) dla targowisk, hali targowych – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni całkowitej,
 - g) dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
 - j) dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
 - k) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
 - l) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - m) dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - n) dla szpitali – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - o) dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
 - p) dla pozostałej zabudowy usługowej – 0,6 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się minimum 2 miejsca;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej, liczbę 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 na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą projektowanego pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem dla inwestycji minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 7

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

§14.

1. W zakresie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się zachowanie, naprawy, prace remontowe i konserwacyjne, przebudowę, rozbudowę lub przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.

2. System wodociągów:

- 1) 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;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 90 mm.

3. System kanalizacji:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

4. System odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 3) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. System elektroenergetyczny:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE z wyłączeniem turbin wiatrowych innych, niż wbudowane w połać dachową budynku, przy czym moc tych turbin nie może przekraczać 100kW;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne lub kontenerowe;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. System zaopatrzenia w ciepło:

zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. System gazowy:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm.

8. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) 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).

Rozdział 8 **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§15.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 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;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy strome,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - f) na działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zachowaniem ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 700 m²,
 - b) pod obiekty infrastruktury technicznej - 5 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 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°;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi ul. Jedności Robotniczej;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu,
 - b) zasady obsługi parkingowej zgodnie z § 13 ust. 2.

§16.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, co należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty sportu i rekreacji;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu -

- budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m,
 - c) maksymalna wysokość wiat – 3 m,
 - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dachy strome,
 - dla budynków usługowych dopuszczone dachy płaskie,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczone dachy płaskie,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - 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 5 z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy określonych w pkt 4 lit. e, f, g;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1000 m²,
 - c) pod obiekty infrastruktury technicznej – 5 m²;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m²,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 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;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi ul. Warszawskiej oraz drogi z ul. Podleśnej;
 - 8) zasady obsługi parkingowej zgodnie z § 13 ust. 2.

§17.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej, tzw. trójkąt widoczności,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§18.

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

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§20.

Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§21.

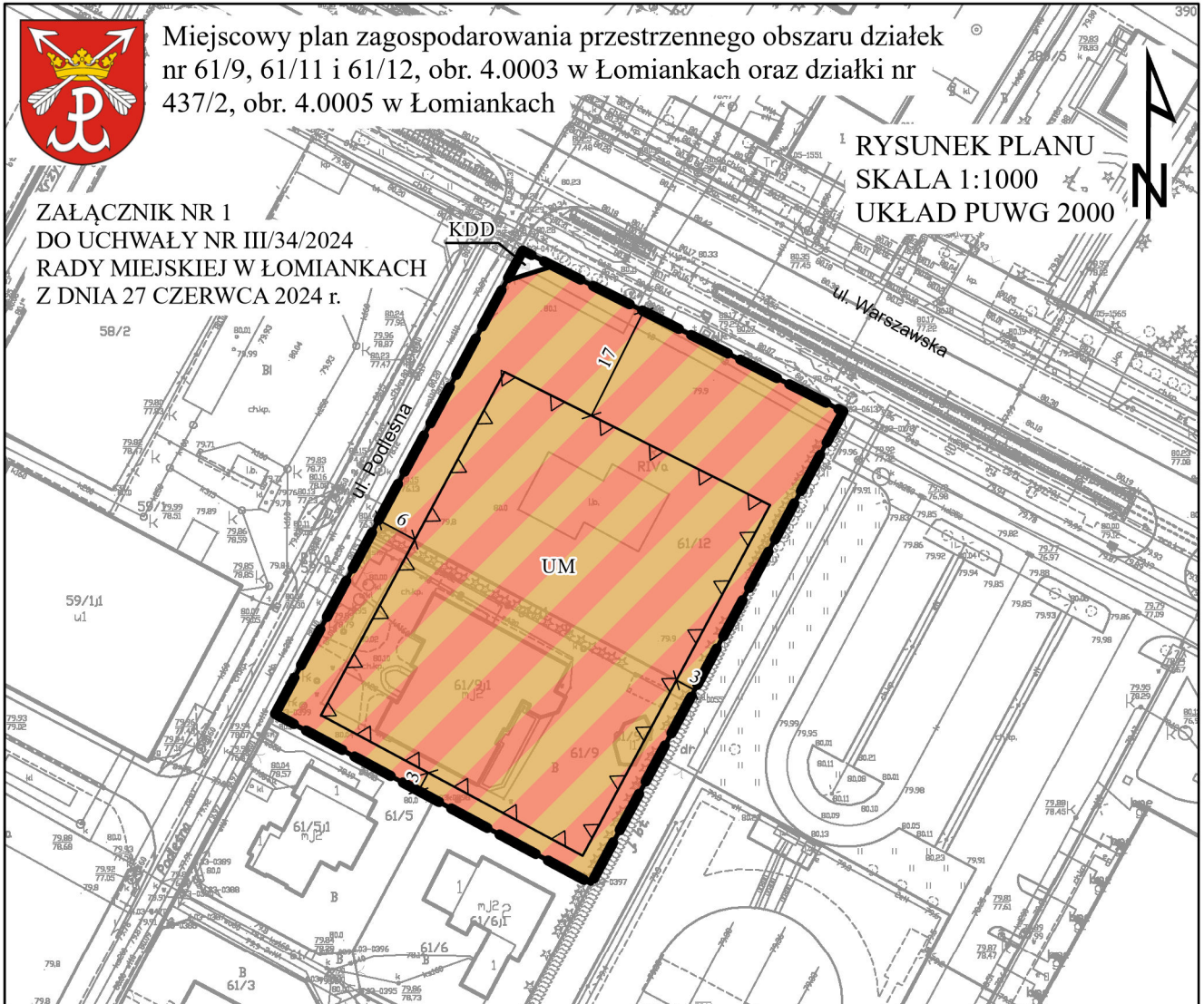
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



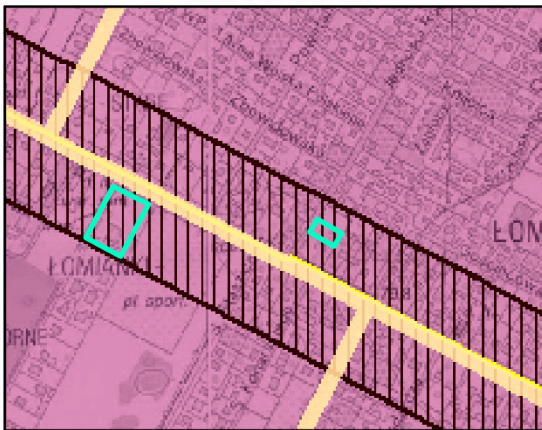
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/34/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
Z DNIA 27 CZERWCA 2024 r.

1 RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
UKŁAD PUWG 2000



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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

granice stref funkcjonalnych:

- strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
- obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek

układ komunikacyjny:

- drogi zbiorcze



Legenda

obowiązujące ustalenia planu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- granice obszaru objętego planem
- zwymerowane odległości określone w metrach

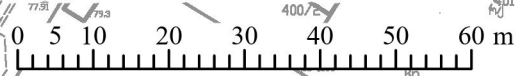
przeznaczenie terenu:

- UM teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej
- KDD teren drogi dojazdowej

PL.PZGiK.7575

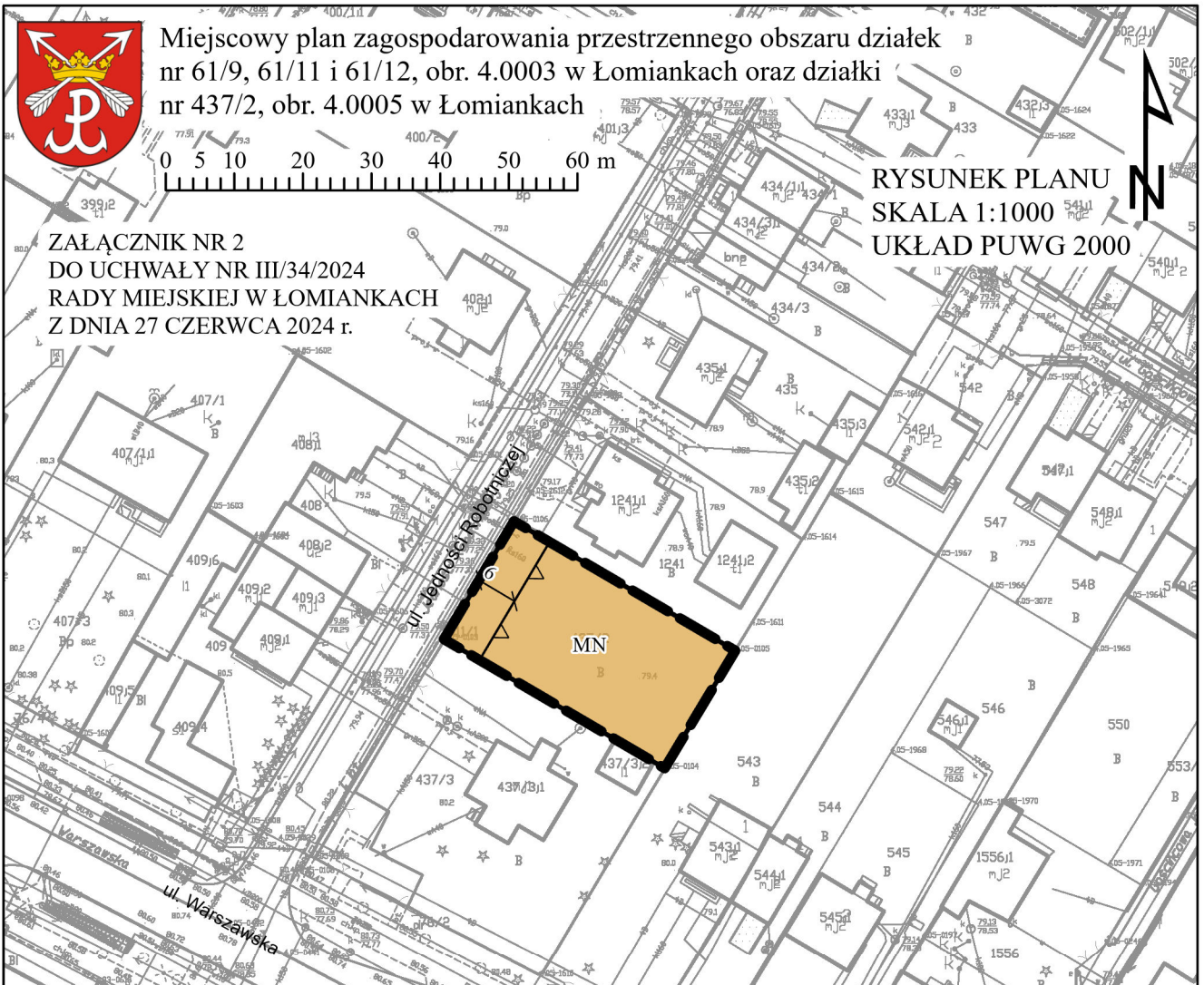


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach

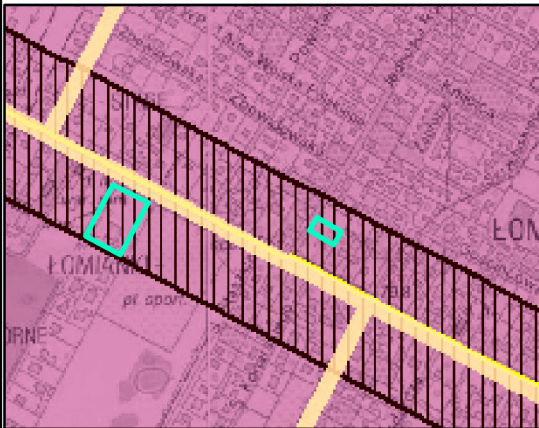


RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
UKŁAD PUWG 2000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR III/34/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
Z DNIA 27 CZERWCA 2024 r.



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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

granice stref funkcjonalnych:

strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA

obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek

układ komunikacyjny:

drogi zbiorcze

Legenda

obowiązujące ustalenia planu:

nieprzekraczalne linie zabudowy

linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania

granice obszaru objętego planem

zwymiarowane odległości określone w
metrach

przeznaczenie terenu:

MN teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

PL.PZGiK.7575

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr III/34/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 27 czerwca 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach, 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 4
do Uchwały Nr III/34/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 27 czerwca 2024 roku

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach

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 działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach.

§ 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 działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach, 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 postępem 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 5
do Uchwały Nr III/34/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 27 czerwca 2024 roku

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 działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie
Uchwały Nr III/34/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 27 czerwca 2024 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach (zwany dalej „planem”). Plan został opracowany na podstawie Uchwały Nr XLVI/382/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte planem mają łączną powierzchnię 0,547 ha i położone są w miejskiej części gminy Łomianki. Obszar I składa się z działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach, natomiast obszar II obejmuje działkę nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach.

Plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabudowę jednorodziną wolnostojącą (obszar II) oraz na zmianę wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu umożliwienia wybudowania obiektu o mniejszej powierzchni zabudowy niż wynika to z ustaleń dotychczas obowiązującego planu (obszar I). Do tej pory na tym obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” przyjęty Uchwałą Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r., zmieniony Uchwałą Nr XXXIV/400/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 października 2017r. Zgodnie z ww. mpzp, obszar I przeznaczony jest pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oznaczoną symbolem UM8, a obszar II przeznaczony jest pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oznaczoną symbolem UM3.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwany dalej Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie: nr 7 – Centralna wielofunkcyjna. Obszary I i II znajdują się w strefie śródmiejskiej. Dla strefy 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową oraz zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie terenu dopełniające przewidziano: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyki), 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 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniej niż 400 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - powierzchnia działki nie mniej niż 250 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%,
- tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 500 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25%,
- tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m², 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.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej oraz sporządzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne. Ponadto zidentyfikowano potrzeby 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 – jest narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

2. Sposób realizacji wymagań 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 Rozdziale 3 zawiera ogólne Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 8 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia szczegółowe, dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów zabudowy. Ustalenia te uwzględniają wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

Plan miejscowy w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, Rozdziale 7 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Plan miejscowy (w obszarze dz. 61/12) obejmuje grunty rolne IV klasy, w związku z tym 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. Plan nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony.

Ponadto obszar dla którego przystąpiono do sporządzenia mpzp pokryty jest planem, w którym teren ten przeznaczony jest pod śródmiejską zabudowę usługowo-mieszkaniową oznaczoną symbolem UM8 z minimalnym udziałem procentowym powierzchni biologicznie czynnej – 25% oraz intensywnością zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,5.

Sporządzany plan inwentaryzacji wskaźnika pbc, intensywność zabudowy zmieniona została od 0,1 do 1,5. Wprowadzona zmiana umożliwia więc przede wszystkim wybudowanie mniejszego, niż dotychczas budynku z uwagi na modyfikację dolnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy.

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

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobraz kulturowy, w związku z czym plan nie ustala wymagań 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)

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 wprowadza. Zawiera informację o położeniu w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan poprzez ustalenie 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 znajdują się grunty należące do osób fizycznych. Gmina Łomianki posiada w części wykupione nieruchomości w pasie drogowym ul. Podleśnej graniczące z sporządzanym planem. Ul. Jedności Robotniczej stanowią grunty niehipotekowane (nie posiadające KW). Ul. Warszawska stanowi własność Skarbu Państwa (w okolicach sporządzonego planu). Wziąwszy pod uwagę fakt, że plan miejscowy zawiera ustalenia zbieżne z wnioskami właścicieli gruntów 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 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 FB UM 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 odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru działek nr 61/9, 61/11 i 61/12, obr. 4.0003 w Łomiankach oraz działki nr 437/2, obr. 4.0005 w Łomiankach.

Pismem z dnia 17 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 20 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

projekt 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.

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 „Stare Łomianki” (Uchwała Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXIV/400/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 października 2017 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 wnioski właścicieli gruntów przy uwzględnieniu przeznaczenia i funkcji nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Prace nad planem polegały przede wszystkim na dopuszczeniu możliwości powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze II oraz na zmianie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu umożliwienia wybudowania obiektu o mniejszej intensywności zabudowy (obszar I). Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały w sprawie przystąpienia oraz są zgodne z obowiązującym Studium.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu nie powinno mieć wpływu na finanse publiczne, ponieważ plan nie ustala 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). Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.