

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina**

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 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 XLIV/368/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina,

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 części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,00 ha położony w mieście Łomianki w obrębie 4.0005, obejmujący działki ewidencyjne nr: 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 97/3, 98/1, 98/2, 98/3, 99, 100, 101, 102, 103, 104; oraz w miejscowości Łomianki Dolne w obrębie 5.0010, obejmujący działki ewidencyjne nr: 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 68/12, 68/13, 68/14, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 71, 72, 73, 74, 75, 711.

**§ 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.** 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 połąci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych 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 m<sup>2</sup>. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 9) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 10) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem;
- 11) 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;
- 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 – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 14) 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, dział 56 – usługi związane z żywnością,
  - 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;
- 15) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 14, której oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 16) 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;
- 17) 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) wymiarowane 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. 2 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) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KD-PJ – teren ciągu pieszo-jezdnego.

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 retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania 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 w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonego planem:

- 1) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy :
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu na którym jest zlokalizowana dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania 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) dla terenów 1U i 2U 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.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 10.** 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. 7;

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) zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w tym 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 azurowe 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. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, teren oznaczony w planie symbolem **MN** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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:

- a) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia,
- b) nakazuje się aby zabudowa oraz zagospodarowanie terenu uwzględniały istniejące ryzyko powodziowe.

#### **Rozdział 5**

##### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 11.** 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**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenie **MN** - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) na terenie **1U** - 800 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenie **2U** - 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego - 90° z tolerancją +/-5°, z zastrzeżeniem lit. a i b poniżej:
    - a) dopuszcza się kąt w przedziale 45° - 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
    - b) dopuszcza się kąt w przedziale 70° - 110° dla działek przylegających do Al. Chopina i ul. Rolniczej.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
- 1) działek pod drogi i dojazdów;
  - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m<sup>2</sup> a front działki na 2 m.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

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

- 1) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KD-PJ** tworzy publiczny układ komunikacyjny, zapewniający obsługę terenów objętych planem oraz połączenie z układem zewnętrznym;
  - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
    - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
    - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
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 dla samochodów osobowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
    - b) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
    - c) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- d) dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) 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,
  - g) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
  - h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
  - k) dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się minimum 3 miejsca;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
- a) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
  - b) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
  - c) dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
  - f) dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
  - g) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
  - h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
  - k) dla pozostałej zabudowy usługowej – 0,6 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – 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 ciągu pieszo-jednego KD-PJ, miejsca do parkowania zrealizowane na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą ciągu pieszo-jezdnego, wlicza się w wymaganą planem dla inwestycji minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## **Rozdział 8**

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) teren w granicach aglomeracji, 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. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ich do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przypadku urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
  - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wnetrzowe lub kontenerowe,
  - b) tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe;

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej dystrybucyjnej z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej w Łomiankach poza obszarem planu.
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci:
  - a) dla gazociągów niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - b) dla gazociągów średniego ciśnienia – 40 mm;



7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi 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 (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 9**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się prowadzenie wyłącznie działalności w zakresie usług nieuciążliwych;
- 3) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w pkt 5 lit. c-e i pkt 6;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 7) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków usługowych z dachem płaskim – 7,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna ilość wbudowanych lokali nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków usługowych z dachem płaskim – 7,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-PJ**:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

## **Rozdział 10**

### **Stawka procentowa do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

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

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

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

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

**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



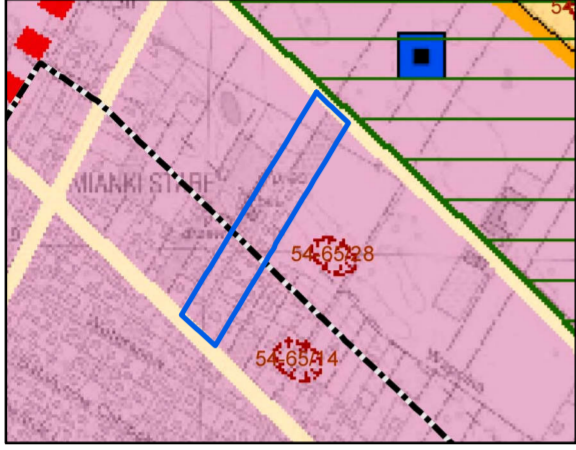
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU CZĘŚCI OSIEDLA ŁOMIANKI POWSTAŃCÓW I CZĘŚCI SOŁECTWA ŁOMIANKI CHOPINA MIĘDZY UL. ROLNICZĄ I AL. CHOPINA

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 Metrów

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

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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

granicz miasta

Granicz stref funkcjonalnych:

strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA

Układ komunikacyjny:

planowana droga główna ruchu przyspieszonego Legionowska Trasa Mostowa

drogi lokalne

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

strefa szczególnej ochrony ekologicznej

Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:

granicz stanowisk archeologicznych

Infrastruktura techniczna:

wejście wody i/lub stacja uzdatniania wody

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- KD-PJ TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

### INFORMACJE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

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 części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Łomiankach stwierdza co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 22 stycznia 2024 r. do dnia 14 lutego 2024 r.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 29 lutego 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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 części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina.

**§ 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w i 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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.);

- 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 2024 r. poz. 757) 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 z późn. zm.).

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

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina

**1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina (zwany dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLIV/368/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części osiedla Łomianki Powstańców i części sołectwa Łomianki Chopina między ul. Rolniczą i Al. Chopina.

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię 2,00 ha, położony jest częściowo w obszarze osiedla Łomianki Powstańców i częściowo w obszarze sołectwa Łomianki pomiędzy ul. Rolniczą i Al. Chopina. Przystąpienie do prac nad planem nastąpiło na wnioski właścicieli gruntów. Wnioskodawcy zwrócili się o zmianę przeznaczenia części działek położonych w obszarze przystąpienia, z przeznaczenia mieszkaniowego, na przeznaczenie usługowe, w tym usługi oświaty. Uzasadnili oni wniosek faktem, że w okolicy rozwija się zabudowa mieszkaniowa – w tym wielorodzinna. Możliwość wprowadzenia nowej zabudowy usługowej na działkach objętych wnioskiem, byłaby według Wnioskodawców wyjściem naprzeciw potrzeb nowych mieszkańców w zakresie dostępu do usług takich jak apteka, piekarnia, fryzjer, czy edukacja.

Dotychczas na tym obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chopina” przyjęty Uchwałą Nr VIII/49/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 09 czerwca 2011 r. Zgodnie z ww. planem miejscowym obszar projektu planu jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 12MN.

W stosunku do planu obowiązującego w sporządzonym projekcie zmieniono przeznaczenie części działek pod funkcje usługowe, a także wyznaczono ciąg pieszo-jezdny.

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 7 – Centralna wielofunkcyjna – poza strefą śródmiejską. Dla strefy 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 turystyka), istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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 wizję terenową oraz sporządzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. 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.

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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione,
- 5) wymaganiami 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 – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków,

- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu obejmuje częściowo działki zainwestowane, położone w zasięgu infrastruktury wodociągowej, energetycznej i gazowej. Obszar objęty planem posiada dostępność komunikacyjną z drogi powiatowej i dróg gminnych.

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

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy 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. Co prawda nie przewiduje ona wprost konieczności aktualizacji ustaleń MPZP „Chopina” jednakże wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych przewiduje doprecyzowanie jakościowe obowiązujących planów miejscowych na wnioski o ich zmianę.

### **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 powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy. W sposób szczegółowy skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.