

Uchwała Nr V/50/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz 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 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/367/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005, uchwała się, 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 działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 143205_4.0005, obejmujący działkę ewidencyjną nr 973/5, którego granice oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- §2.** 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.
2. Integralną częścią uchwały są ponadto:
- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.
- §3.** Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:
- 1) dach płaski - 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 naświetla, 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 głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczenie 50% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony półintensywny w przypadku gdy grubość warstwy vegetacyjnej (substratu bez roślin) przekracza 30 cm a powierzchnia jest nie mniejsza niż 10 m²;
- 6) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 7) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) 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;
- 9) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 10) 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;
- 11) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 10, której oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
 - 12) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
 - 13) 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;
 - 14) 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 tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

§5. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol podstawowego przeznaczenia terenu U oznacza teren usług.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej - 3 m,
 - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
 - dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - 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,

- dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału,
- 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, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z innymi barwami,
- 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,
- dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

- nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 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,
- w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w tiret 2 oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się azurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu tiret 1, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych,

b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakaz, o którym mowa w lit. b nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,

d) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszar planu w całości znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym:

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

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski lub dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 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;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Rolniczej i ul. Wiejskiej – poza obszarem planu;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
 - dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 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,
 - dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
 - 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,
 - c) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
 - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
 - dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
 - dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
 - dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
 - dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,

- dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
 - 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,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej, liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) teren znajduje się w granicach aglomeracji,
- b) system wodociągów:
- zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
- c) system kanalizacji:
- odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
- d) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- wody opadowe i roztopowe - należy odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
 - wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
 - w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- e) system elektroenergetyczny:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne lub kontenerowe,
 - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy zgodniej z przepisami odrębnymi,
- f) system zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) system gazowy:
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,

- minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
- h) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- §7.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- §8.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Łomianki.
- §9.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- §10.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DZIAŁKI NR 973/5 W MIEŚCIE ŁOMIANKI - OBREB EW. 143205_4.0005

**RYСУNEK PLANU
SKALA 1:1000**

0 10 20 30 40 Metrów



**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR V/50/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2024 R.**

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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

- granicza miasta
- Granicze stref funkcjonalnych:**
 - strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
 - obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek
- Układ komunikacyjny:**
 - drogi lokalne
- Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:**
 - granice stanowisk archeologicznych

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAME Z LINIAMI ROZGRANICZAJCZYMI TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN USŁUG

INFORMACJE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr V/50/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005

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 działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005 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 V/50/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005

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 działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 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 V/50/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

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
Uchwała Nr V/50/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5
w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005 (zwany dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLIV/367/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię 0,547 ha, położony jest w miejskiej części gminy Łomianki, na skrzyżowaniu ul. Wiejskiej z ul. Rolniczą. Przystąpienie do prac nad planem nastąpiło na wnioski właściciela gruntów.

Niniejszy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabudowę usługową – plan uwzględnia istniejące zagospodarowanie. Została wprowadzona funkcja usługowa na nieruchomości, na której właściciel postawił budynek o funkcji mieszkaniowej z usługami w parterze. Dotychczas na tym obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” przyjęty Uchwałą Nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 04 listopada 2010 r. Zgodnie z ww. mpzp dz. 973/5 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną intensywną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym oznaczoną symbolem 1MN2 oraz na niewielkim obszarze pod istniejącą drogą powiatową nr 2420 W - ul. Rolniczą oznaczoną symbolem 1KDZ.

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 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 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 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 zawiera zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu. W planie znajdują się ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów zabudowy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

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

Plan miejscowy nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, 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.

Ponadto na obszarze sporządzanego planu obowiązuje mpzp, w którym głównie teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym oznaczoną symbolem 1MN2 z minimalnym udziałem procentowym powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

Sporządzany plan zmniejsza wskaźnika pbc o 10%.

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 krajobrazów kulturowych, 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

Plan określa zasady ochrony środowiska, liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan nie zawiera wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takich przestrzeni nie ustala.

2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni

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

2.6. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych. Gmina Łomianki posiada wykupione nieruchomości w pasie drogowym ul. Wiejskiej. ul. Rolnicza jest drogą powiatową. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie są związane z koniecznością wyznaczenia w planie terenu służącego tym potrzebom. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.8. Potrzeby interesu publicznego

Plan nie wyznacza terenów o charakterze publicznym. Wyznacza tereny pod zabudowę usługową.

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

Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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 szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Dnia 05 października 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 05 listopada 2021 r., wpłynął jeden wniosek.

Pismem z dnia 19 października 2021 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005.

Pismem z dnia 14 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 28 marca 2022 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia ooś. W związku z powyższym Burmistrz Łomianek, obwieszczeniem z

dnia 24 maja 2022 r., zawiadomił o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko planu.

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. Plan znajduje się w zasięgu obszaru aglomeracji.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łomianki w okresie 2016-2019 przyjęta Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r., nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń MPZP „Łomianki Centrum”. Jednakże wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych przewiduje doprecyzowanie jakościowe obowiązujących planów miejscowych na wnioski o ich zmianę. Przystąpienie do prac nad planem nastąpiło na wnioski właściciela gruntów. Prace nad planem polegały przede wszystkim na zmianie przeznaczenia terenu na zabudowę i zagospodarowanie terenu, które pozwolą na zabudowę usługową – plan uwzględnia istniejące zagospodarowanie. Została wprowadzona funkcja usługowa na nieruchomości, na której właściciel postawił budynek o funkcji mieszkaniowej z usługami w parterze.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu nie powinno mieć wpływu na finanse publiczne, ponieważ plan nie ustala celu publicznego. Jedyne wpływy 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.

Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.