Uchwała Nr V/51/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 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 poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LXXI/525/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne i ogólne

§1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023, zwany dalej „planem", obejmujący działkę nr 319 w obrębie ew. 143205_4.0023 w jej granicach ewidencyjnych.

§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) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2, 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;
3) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

5) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
7) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują przepisy planu;
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) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
12) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
13) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyżej położonego punktu obiektu.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

§5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:
1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) UK – teren usług kultury i rozrywki;
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 całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść 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.

§6. 1. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

§7. Cały obszar planu stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 1227 - willa drewniana wraz z zielenią w granicach posesji, zlokalizowana przy ul. Pionierów 38.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe dla terenów

§8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
   b) kolorystyka obiektów budowlanych:
      – dla dachów nakaz stosowania szarości (RAL 7016, RAL 7040),
      – nakaz ujednolicenia kolorystyki dachów budynków zlokalizowanych na terenie,
      – dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
      – zakaz trzeci tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
      – zakaz trzeci tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) ze względu na położenie 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 utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
   b) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
   c) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   d) zakaz, o którym mowa w lit. c 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,
   e) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
   f) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) teren stanowi część posesji willi drewnianej wpisanej wraz z zielenią do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
   b) teren podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
   c) zakaz dogęszczania działki nowymi budynkami,
   d) nakaz zachowania cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;
5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8 m,
   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – 3 m,
   c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
   d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach (stropodach) jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie większym niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
   e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
   f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 9 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 ulicy Pionierów;
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) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
   c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. b, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) system wodociągów:
      – zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
      – minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
   b) system kanalizacji:
      – odprowadzania 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,
   c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
      – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji,
      – wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
   d) 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 wnętrzowe,
      – dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
   e) system zaopatrzenia w ciepło:
      – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
      – w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które: nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji, jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę, mają moc przekraczającą 100 kW,
   f) system gazowy:
      – zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
      – minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
      – minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
   g) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
      – teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
      – miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,

- 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);

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – usługi kultury i rozrywki,
   b) uzupełniające – usługi biurowe i administracji;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) ze względu na położenie 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 utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
   b) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   c) zakaz, o którym mowa w lit. b nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
   d) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) na terenie znajduje się zabytek – willa drewniana wpisana wraz z zielenią w granicach posesji do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
   b) teren stanowi część posesji willi drewnianej wpisanej wraz z zielenią do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
   c) teren podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
   d) zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytku – willi drewnianej,
   e) zakaz dogęszczania działki nowymi budynkami, z zastrzeżeniem lit. f,
   f) dopuszcza się lokalizację jednego nowego budynku gospodarczego pod warunkiem, że jego powierzchnia zabudowy nie przekroczy 20 m^2,
   g) nakaz zachowania cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;
5) zasady zagospodarowania terenu:
   a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest:
      - przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania budynku willi na ogólnodostępny obiekt kulturalny lub budynek muzeów i bibliotek w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych,
      - realizacja w budynku willi lokali administracyjnych,
      - realizacja niezbędnych urządzeń, budowli sportowych i rekreacyjnych, dojść i dojazdów, miejsc postojowych, parkingów, zieleni, garaży i budynków gospodarczych,
   b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      - budynku zabytkowego – 11,5 m,
      - garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
      - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
      - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
   b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 40 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°;
8) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Pionierów;
9) zasady obsługi parkingowej:
   a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 5 miejsc,
   b) na każde 2 miejsca do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 5 miejsc,
   c) 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;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) system wodociągów:
      – zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
      – minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
   b) system kanalizacji:
      – odprowadzania 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,
   c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
      – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji,
      – wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
   d) 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 wnętrzowe,
      – dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
   e) system zaopatrzenia w ciepło:
      – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
      – w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które: nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji, jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę, mają moc przekraczającą 100 kW,
   f) system gazowy:
      – zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
      – minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,

- minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

g) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
- miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
- 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);

11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%

§10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa (trójkąt widoczności ul. Pionierów);
2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) ze względu na położenie 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 utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
   b) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) teren stanowi część posesji willi drewnianej wpisanej wraz z zielenią do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
   b) teren podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) nakazuje się w obrębie ul. Pionierów ujednolicenie:
      - koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
      - koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
      - formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
   b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
6) zasady zagospodarowania terenu:
   c) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) system wodociągów:
      - realizacja hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
      - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
   b) system kanalizacji:
      - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
      - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
   c) system elektroenergetyczny:
      - 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 wnętrzowe,
   d) system gazowy:
      - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
      - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm;

8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§12. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

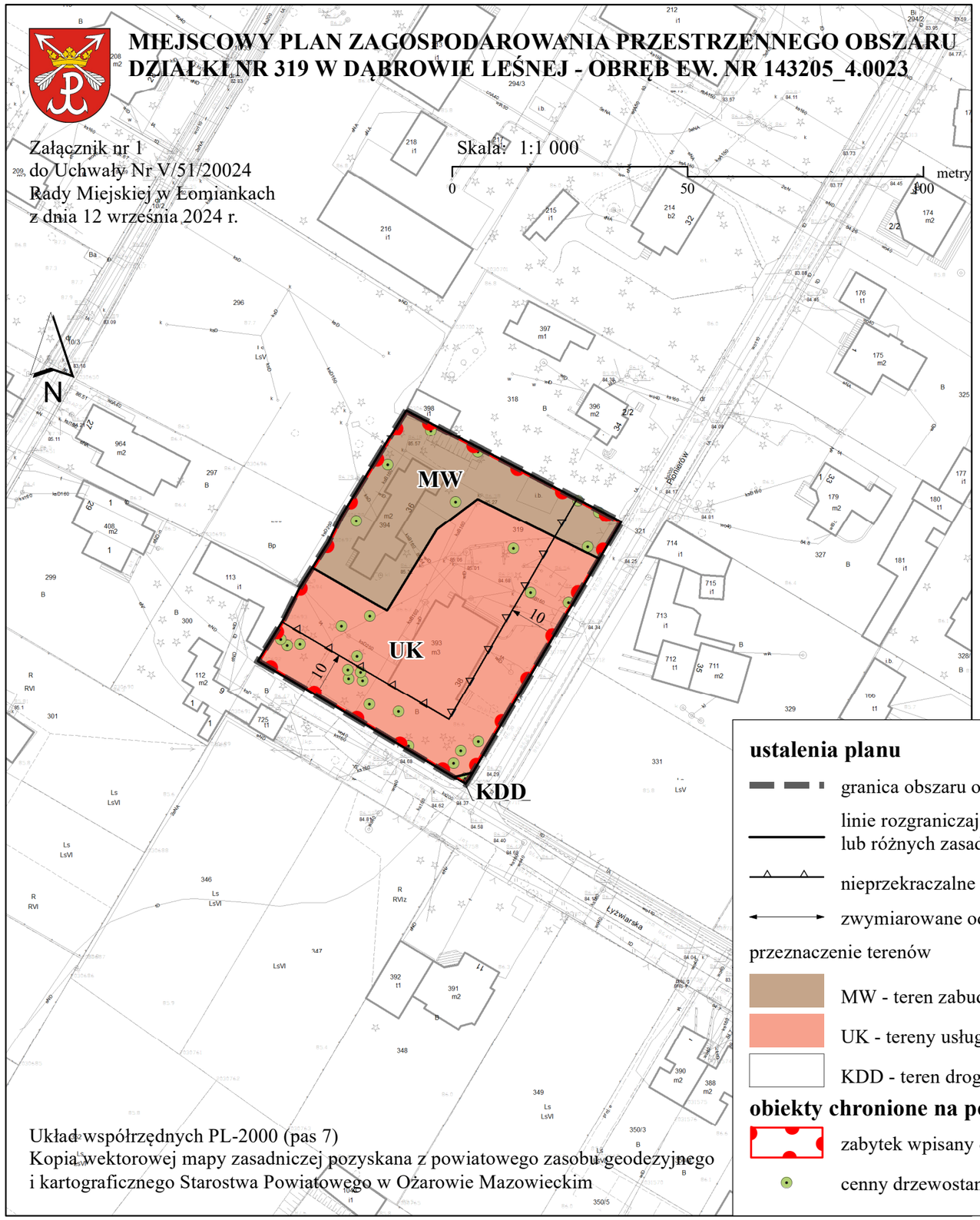
Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Cielski
[podpisano elektronicznie]

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DZIAŁKI NR 319 W DĄBROWIE LEŚNEJ - OBRĘB EW. NR 143205_4.0023

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr V/51/20024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

Skala: 1:1 000

0 50 100 metry



Układ współrzędnych PL-2000 (pas 7)
Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ożarowie Mazowieckim

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospdoarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości określone w metrach

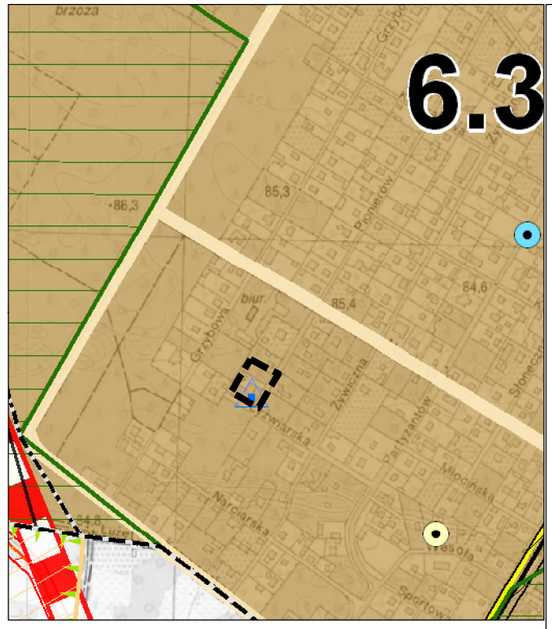
przeznaczenie terenów

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UK - tereny usług kultury i rozrywki
- KDD - teren drogi dojazdowej

obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

- zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego
- cenny drzewostan

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki
Uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach Nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r.
z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej - obręb ew. nr 143205_4.0023



OZNACZENIA

granica gminy
granica miasta

Granice stref funkcjonalnych:

strefa 1 - KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY
strefa 2 - KAMPINOSKI PARK NARODOWY (2.1, 2.2)
strefa 3 - DOLINA ŁOMIANKOWSKA - ROLNICTWO I REKREACJA
strefa 4 - DOLINA ŁOMIANKOWSKA - REKREACJA I OSADNICTWO
strefa 5 - OTOCZENIE KPN - REKREACJA I OSADNICTWO (5.1, 5.2)
strefa 6 - MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA (6.1, 6.2, 6.3)
strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
strefa 8 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA (8.1, 8.2)
obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek
obszar funkcjonalny układu terenów zieleni starorzecza Wisły do rewitalizacji
granica obszaru lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2

Układ komunikacyjny:

planowana droga ekspresowa S7
planowana droga głowna ruchu przyspieszonego Legionowska Trasa Mostowa
droga głowna ruchu przyspieszonego
drogi zbiorcze
drogi lokalne
planowane węzły na drodze ekspresowej

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

granica Kampinoskiego Parku Narodowego
granica rezerwatu przyrody
granica Obszaru Ochrony Siedlej Sieraków
granica obszarów Natura 2000
Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:
strefa szczególnej ochrony ekologicznej
strefa ochrony urbanistycznej
strefa zwykła
pomniki przyrody:
aleja drzew
grupa drzew
pojedyncze drzewa
korytarze ekologiczne:
ponadregionalny - istniejący
regionalny - istniejący
lokalny - istniejący
lokalny - do ukształtowania

Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:

zabytki wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
zabytki ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
granice stanowisk archeologicznych

Infrastruktura techniczna:

ropociąg (wraz ze strefą bezpieczeństwa)
linie energetyczne wysokiego napięcia:
istniejące (wraz ze strefą ochronną)
projektowana (linia kablowa 110 kV)
gazociągi:
istniejące (wraz ze strefą kontrolowaną)
projektowany (wraz ze strefą kontrolowaną)
stacja redukcyjna gazu
wał przeciwpowodziowy
strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, rejon lokalizacji drogi technicznej
ujęcie wody i lub stacja uzdatniania wody
oczyszczalnia ścieków
obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz pokrywające się z nimi obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Ciołek
[podpisano elektronicznie]

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr V/51/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.		Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską		Uwagi
	Pkt				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	16.05.2024	*	319/1, 319/2 obr. 4.0023		X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
2	1	22.05.2024	*	319/1, 319/2 obr. 4.0023		X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
3	1	27.05.2024	*	319/1, 319/2 obr. 4.0023		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Cielski

[podpisano elektronicznie]

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr V/51/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 609 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023 należące do zadań własnych gminy to:

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

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

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Cielski
[podpisano elektronicznie]

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr V/51/2024
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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Cielski
[podpisano elektronicznie]

Uzasadnienie
Uchwały Nr V/51/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023 został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXXI/525/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023 (zwanego dalej „planem").

W kwietniu 2022 r. działka 319 obręb ew. nr 143205_4.0023 została przekazana gminie Łomianki przez Wojewodę Mazowieckiego na cel budowy i utrzymania samorządowych instytucji kultury oraz zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budownictwa mieszkaniowego i powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego. Realizacja celów darowizny wymaga zmiany przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tego powodu przystąpiono do sporządzenia planu.

Aktualnie na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, uchwalony uchwałą Nr XX/178/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 stycznia 2020 r. Obszar planu przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW, oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej (trójkąt widoczności), oznaczony symbolem KDD5.

Plan dotyczy zwartego obszaru o powierzchni 0,3257 ha, położonego w mieście Łomianki, na osiedlu Dąbrowa Leśna, przy skrzyżowaniu ulic Łużyckiej i Pionierów. Obszar planu jest zabudowany dwoma budynkami mieszkalnymi – trzykondygnacyjnym drewnianym budynkiem przy ul. Pionierów 38 (obecnie niezamieszkałym) oraz dwukondygnacyjnym murowanym budynkiem przy ul. Pionierów 36 (budynek z mieszkaniami komunalnymi), a także kilkoma budynkami gospodarczo-garażowymi. Zabudowie towarzyszy cenny drzewostan sosnowy, charakterystyczny dla tej części osiedla Dąbrowa Leśna.

Obszar planu stanowi zabytek wpisany decyzją z dnia 2 maja 1983 r. do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-1227 – drewniana willa wraz z zielenią w granicach posesji. Willa drewniana została wybudowana w 1927 r. według projektu inż. arch. Wacława Celarskiego z przeznaczeniem na sanatorium dla oficerów wojska i stanowi przykład architektury z pocz. XX w. o przeznaczeniu uzdrowiskowo-wypoczynkowym. Do lipca 2021 r. willa była zaadaptowana na mieszkania komunalne.

W momencie przystąpienia do sporządzenia planu obszar stanowił jedną działkę ewidencyjną. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej decyzją Burmistrza Łomianek nr WGG.6831.68.2022 z dnia 19 czerwca 2023 r. dokonany został podział działki nr ew. 319 w celu wydzielenia fragmentu działki, na którym zlokalizowany jest budynek z mieszkaniami komunalnymi i odseparowanie go od zabytkowej willi, która ma być zaadaptowana na dom kultury.

Podobnie jak cała gmina obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Ponadto położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, z których wykonano dokumentację fotograficzną. Przeanalizowano również następujące dokumenty i opracowania:

1) ekspertyza techniczna budowlano-konstrukcyjna budynku przy Pionierów 38 w Łomiankach dz. nr ew. 319, obręb 0023 Łomianki, z dnia 25.10.2022 r. autorstwa mgr inż. arch. Radosława Lenarta;
2) ekspertyza mikrobiologiczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Łomiankach, ul. Pionierów 38, z dnia 23.06.2022 r. autorstwa mgr inż. Wojciecha Niemczyka;
3) kwerenda archiwalna dla budynku dawnego pensjonatu Stowarzyszenia Urzędników Państwowych (SUP) w Dąbrowie Leśnej (ob. Łomianki), z lipiec-październik 2022 r. autorstwa WANDERTE Pracownia badań i konserwacji zabytków Wanda Zawistowska;
4) dokumentacja badań stratygraficznych elewacji i wystroju wnętrz dawnego domu wypoczynkowego Stowarzyszenia Urzędników Państwowych (SUP) znajdującego się przy ul. Pionierów 38 w Łomiankach (Dąbrowa Leśna), z października 2022 r. autorstwa mgr Wandy Zawistowskiej;
5) projekt konserwatorski wybranych drewnianych elementów wystroju zabytkowego domu znajdującego się w Łomiankach, ul. Pionierów 30 (dawny dom wypoczynkowy Stowarzyszenia Urzędników Państwowych), z sierpień-wrzesień 2022 r. autorstwa mgr Wandy Zawistowskiej;
6) protokół nr 2022/10/48 z dnia 14.10.2022 z okresowej kontroli rocznej elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
7) zalecenia pokontrolne Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.08.2021 r.;
8) pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18.04.2023 r.

Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe, w tym warunki geotechniczne posadowienia budynków, oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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 planu jest położony w strefie 6.3 - Mieszkaniowa Ekstensywna i Średnio Intensywna.

Dla strefy Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej).

W Studium określono następujące wskaźniki zagospodarowania dla strefy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m^2, udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m^2/60%), tereny zabudowy zagrodowej (w tym z agroturystyką) (5000 m^2/85%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m^2/70%), tereny

zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m^2/60%), tereny zabudowy usługowej (1200m^2/50%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m^2/40%).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń Studium.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu. Obszar objęty planem został podzielony na trzy tereny, stanowiące trzy klasy przeznaczenia terenu. Największy udział powierzchniowy (67,0% powierzchni obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmuje teren usług kultury i rozrywki. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zajmuje 32,6% powierzchni obszaru planu. Pozostałe 0,4% powierzchni obszaru stanowi droga dojazdowa.

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w planie ustalono zasady sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych. Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu sformułowano ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych. Uwzględniając wymagania ochrony środowiska ustalono nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, a także ograniczenia stosowania ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych. Ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska), a także zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Planem ustalono relację pomiędzy ustalonym planem przeznaczeniem i przepisami odrębnymi ustalającymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

W stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planem zmieniono przeznaczenie działki nr 319/2 na teren usług kultury i rozrywki (UK). Zmianie uległy również wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- maksymalną wysokość: budynków mieszkalnych na terenie MW ustalono na 8 m, budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenie MW ustalono na 3 m oraz garaży i budynków gospodarczych na terenie UK ustalono na 5 m,
- formę dachu i ukształtowania połaci dachowych dla terenu MW ustalono na dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie większym niż 12°,
- intensywność zabudowy dla terenu UK ustalono w przedziale od 0,1 do 0,8,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 60%.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich obiektów i obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na położenie obszaru planu poza krajobrazami priorytetowymi określonymi w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenie terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu.

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 6 marca 2023 r. w Biuletynie Informacyjnym Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 7 kwietnia 2023 r., wpłynął jeden wniosek. Wniosek dotyczył określenia dla działki nr 319 przeznaczenia terenu umożliwiającego wyłącznie zaspokojenie potrzeb mieszkańców p.n. zabudowa usług publicznych (Up ogr. – tereny ograniczonej zabudowy usług publicznych). Wnioskowane podstawowe przeznaczenie terenu to cele kultury i sztuki, oświaty, muzealne. Wnioskowane dopuszczalne uzupełniające przeznaczenie terenu to rekreacja i sport, podstawowa opieka zdrowotna (z wyłączeniem obiektów szpitalnych). Sporządzający plan postanowił wniosek uwzględnić w odniesieniu do działki 319/2.

Również 6 marca 2023 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu. Na pismo Burmistrza odpowiedziało osiem organów, z których cztery zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów, możliwości ich przebudowy oraz budowy nowych gazociągów - Polska Spółka Gazownictwa;
- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia zapisów dotyczących niepogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej - Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;

– uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2023 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 21 czerwca 2023 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Pismem z dnia 31 lipca 2023 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 30 sierpnia 2023 r. Burmistrz Łomianek skierował projekt planu do organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Burmistrza Łomianek w wymaganym terminie 4 organy projekt planu uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłała informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie przesłał postanowienie umarzające postępowanie w przedmiocie uzgodnienia projektu planu. Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie przesłał postanowienie odmawiające wszczęcia postepowania w sprawie uzgodnienia projektu planu. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu i jednocześnie wskazał warunki, po spełnieniu których może nastąpić uzgodnienie. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Burmistrza Łomianek o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów. W swojej odpowiedzi Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Po uszczegółowieniu ustaleń projektu planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w dniu 29 stycznia 2024 r. projekt planu został ponownie przesłany do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który projekt planu uzgodnił.

W dniu 3 kwietnia 2024 r. w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 12 kwietnia do 7 maja 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 18 kwietnia 2024 r.), na którą nie przybył żaden zainteresowany.

W wyznaczonym terminie, do 29 maja 2024 r., do projektu planu wpłynęło 3 uwagi.

Uwaga oznaczona w wykazie nr 1, z dnia 15 maja 2024 r., zawiera 7 punktów:

1) wniosek o eliminację z terenu wpisanego do rejestru zabytków funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez likwidację terenu oznaczonego symbolem MW i przeznaczenie całego obszaru planu pod funkcję UK;
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Na terenie MW istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami komunalnymi, a Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie.
2) w §9 pkt 1 uwzględnić funkcję administracji jako przeznaczenie uzupełniające;

Uwaga w tym punkcie została **uwzględniona** przez Burmistrza.

3) w §9 pkt 4 usunąć lit. e i f;
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Pojęcie „dogęszczania budynkami" nie ma wprawdzie definicji prawne, jest jednak zrozumiałe na podstawie znaczeń tych słów w języku polskim. Budynek gospodarczy jest potrzebny chociażby do składowania narzędzi do pielęgnacji otoczenia zabytkowego budynku.
4) w §9 pkt 10 lit. d tiret czwarte dodać „z wyłączeniem zabytkowej willi";
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Brak podstaw do nakładania na gminny obiekt tak dużych ograniczeń. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie, a montaż urządzeń OZE na budynku zabytkowym musi zostać zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków.
5) należy przeredagować §9 pkt 5 lit. a;
   Uwaga w tym punkcie została **uwzględniona** przez Burmistrza.
6) na rysunku planu linię zabudowy poprowadzić po elewacji budynku zabytkowego (w przyziemiu);
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zażądał takiego rozwiązania. Być może dostosowanie budynku do nowej funkcji oraz do specjalnych potrzeb, np. osób niepełnosprawnych, może wymagać drobnej ingerencji w bryłę budynku, w takim zakresie w jakim będzie to akceptowalne dla Konserwatora Zabytków. Poprowadzenie linii zabudowy po elewacji uniemożliwi wówczas zwiększenie funkcjonalności obiektu.
7) na rysunku planu zlikwidować teren MW i powiększyć teren UK oraz ustalić obszar zabudowy w miejscu istniejącego budynku z mieszkaniami komunalnymi.
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Na terenie MW istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami komunalnymi, a Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie.

Uwaga oznaczona w wykazie nr 2, z dnia 22 maja 2024 r., zawiera 7 punktów:

1) wniosek o eliminację z terenu wpisanego do rejestru zabytków funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez likwidację terenu oznaczonego symbolem MW i przeznaczenie całego obszaru planu pod funkcję UK;
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Na terenie MW istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami komunalnymi, a Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie.
2) w §9 pkt 1 uwzględnić funkcję administracji jako przeznaczenie uzupełniające;
   Uwaga w tym punkcie została **uwzględniona** przez Burmistrza.
3) w §9 pkt 4 usunąć lit. e i f;
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Pojęcie „dogęszczania budynkami" nie ma wprawdzie definicji prawne, jest jednak zrozumiałe na podstawie znaczeń tych słów w języku polskim. Budynek gospodarczy jest potrzebny chociażby do składowania narzędzi do pielęgnacji otoczenia zabytkowego budynku.
4) w §9 pkt 10 lit. d tiret czwarte dodać „z wyłączeniem zabytkowej willi";
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Brak podstaw do nakładania na gminny obiekt tak dużych ograniczeń. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie, a montaż urządzeń OZE na budynku zabytkowym musi zostać zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków.
5) należy przeredagować §9 pkt 5 lit. a;

Uwaga w tym punkcie została **uwzględniona** przez Burmistrza.

6) na rysunku planu linię zabudowy poprowadzić po elewacji budynku zabytkowego (w przyziemiu);
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zażądał takiego rozwiązania. Być może dostosowanie budynku do nowej funkcji oraz do specjalnych potrzeb, np. osób niepełnosprawnych, może wymagać drobnej ingerencji w bryłę budynku, w takim zakresie w jakim będzie to akceptowalne dla Konserwatora Zabytków. Poprowadzenie linii zabudowy po elewacji uniemożliwi wówczas zwiększenie funkcjonalności obiektu.
7) na rysunku planu zlikwidować teren MW i powiększyć teren UK oraz ustalić obszar zabudowy w miejscu istniejącego budynku z mieszkaniami komunalnymi.
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Na terenie MW istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami komunalnymi, a Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie.

Uwaga oznaczona w wykazie nr 3, z dnia 27 maja 2024 r., zawiera 3 punkty:

1) objęcie funkcją UK całej posesji wpisanej do rejestru zabytków;
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Na terenie MW istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami komunalnymi, a Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał uzgodnienia planu w zaproponowanej formie.
2) istniejącą bezwartościową zabudowę mieszkaniową powinny zastąpić obiekty służące kulturze i rozrywce;
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny stanowi część zasobu komunalnego. Gmina nie jest zasobna w grunty i budynki stanowiące rezerwę dla zapewnienia mieszkańcom lokali komunalnych.
3) umieszczenie w §8 zapisu o zachowaniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej dekapitacji i rozbiórki.
   Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Przeznaczenie terenu MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznacza, że istniejąca na terenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może zostać nadbudowana, rozbudowana, przebudowana czy wyremontowana zgodnie z ustaleniami planu dla tego terenu. Tym samym uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z ustalonym planem przeznaczeniem terenu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Punkty w jakich uwagi zostały uwzględnione, a w konsekwencji zmiany wprowadzone do projektu planu wymagały ponowienia uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W dniu 8 sierpnia 2024 r. Burmistrz Łomianek skierował projekt planu do Konserwatora Zabytków, który projekt planu uzgodnił.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych zakłada doprecyzowanie jakościowe obowiązujących planów miejscowych, w celu wyznaczenia terenów zabudowy usługowej do realizacji zadań własnych gminy.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse

publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Cielski

[podpisano elektronicznie]