

Uchwała Nr VI/58/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podróżna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLVI/383/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podróżna”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podróżna”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,5 ha położony w Sadowej, którego granica przebiega w następujący sposób: północnymi granicami działek nr ew. 36/1, 38/4, 39/1, 40/1, 41/1, 42/5, 42/4, 46/1, i 48/1 obręb ew. 143206_5.0012, wschodnimi granicami działek ew. nr 48/1, 48/2, 48/3 i 49/1 obręb ew. 143206_5.0012, południowymi granicami działek 49/1, 46/3, 42/7, 42/6, 41/1, 40/1, 39/1 i 38/5 obręb ew. 143206_5.0012, linią łączącą południowo-zachodni narożnik działki 38/5 obręb ew.143206_5.0012 z południowo-wschodnim narożnikiem działki 349/7 obręb ew. 143206_5.0012 (przecinając działkę nr ew. 36/2), zachodnimi granicami działek 36/2 i 36/1 obręb ew. 143206_5.0012.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak 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 połaci dachowych w przedziale 25° - 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m². Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 7) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 8) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 9) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem;
- 10) 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;
- 11) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 12) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 13) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło, w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia, wyłącznie w zakresie działu 33 (usługi naprawy, konserwacji i instalowania maszyn i urządzeń),
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,

- j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) 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),
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o której mowa w pkt 13, której oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 15) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 16) zabudowa usługowa nieuciążliwa – budynek lub zespół budynków wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, w których prowadzona jest działalność z zakresu usług nieuciążliwych.

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

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

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

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

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

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżone dla znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia,

rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust. 7.

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

- 1) nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w tym parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się azurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu pkt 1, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych.

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

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

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, teren oznaczony w planie symbolem MN-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

7. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszar planu w całości znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym:

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

Rozdział 5

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 4) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego – w przedziale 60° - 120°;
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
- 1) działek pod drogi i dojazdów;
 - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m² a front działki na 2 m.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) części dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;
 - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
2. Zasady obsługi parkingowej:
- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działki budowlanej inwestycji - na powierzchni terenu lub w garażu,
 - 2) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych::
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
 - b) dla domów studenckich i hoteli pracowniczych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 łózek,
 - c) dla hoteli i pensjonatów – 5 miejsc do parkowania na każde 10 łózek,
 - d) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łózek,
 - e) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla usług handlu hurtowego – 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - g) dla targowisk, hali targowych – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni całkowitej,
 - h) dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

- i) dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla usług oświaty, przedszkoli i żłobków – 4 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci,
 - k) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
 - l) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - m) dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - n) dla szpitali – 6 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
 - o) dla pozostałych usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
 - p) dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się minimum 3 miejsca;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
- a) dla domów studenckich – 4 miejsca każde 10 łóżek,
 - b) dla hoteli i pensjonatów – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - c) dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,
 - d) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
 - e) dla usług handlu hurtowego – nie określa się,
 - f) dla targowisk, hali targowych – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni całkowitej,
 - g) dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
 - j) dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
 - k) dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
 - l) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - m) dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - n) dla szpitali – 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - o) dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
 - p) dla pozostałej zabudowy usługowej – 0,6 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się minimum 2 miejsca;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej, liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- 5) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 8

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

§ 13. 1. W zakresie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach;

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

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

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

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych:

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

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

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

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej dystrybucyjnej z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia ze zbiorników gazowych;

3) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci:

- a) dla gazociągów niskiego ciśnienia – 32 mm,
- b) dla gazociągów średniego ciśnienia – 40 mm;

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

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

9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 9

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna ilość wbudowanych lokali nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 3) w przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się prowadzenie wyłącznie działalności w zakresie usług nieuciążliwych
- 4) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w pkt 6 lit. c-e i pkt 7;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy strome,
 - dla pozostałych budynków – dachy płaskie lub strome,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,75,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości: 1200 m²;
- 8) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m (część drogi w obszarze planu) z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 5,4 m (część drogi w obszarze planu) z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

Rozdział 10

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

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

- 1) dla terenów **MN-U** – 30%;
- 2) dla terenów **KDL i KDD** – 0%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

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

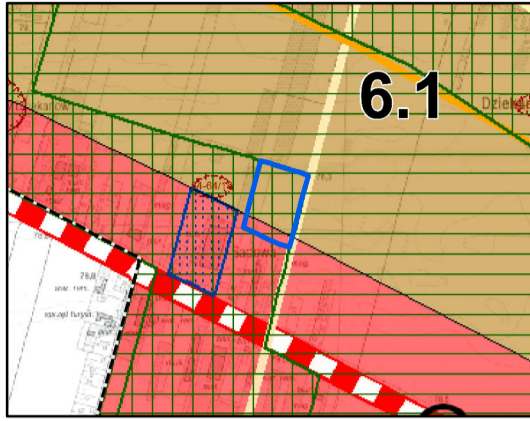


MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PODRÓŻNA"

RYСУNEK PLANU
SKALA 1:1000

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

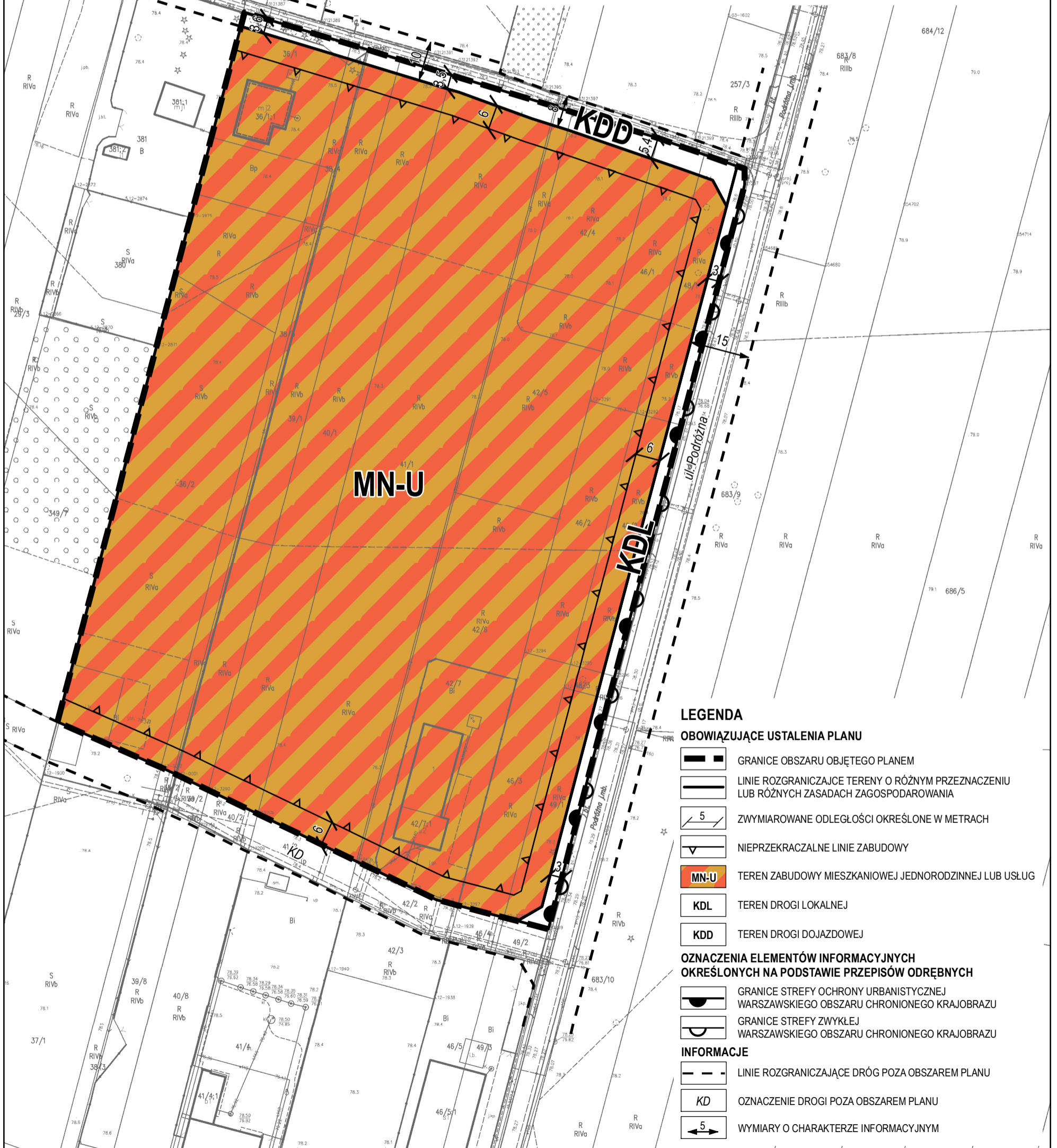
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VI/58/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2024 R.



LEGENDA

- granicz gminy
- Granice stref funkcjonalnych:**
 - strefa 6 - MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA (6.1, 6.2, 6.3)
 - strefa 8 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA (8.1, 8.2)
- Układ komunikacyjny:**
 - planowana droga ekspresowa S7
 - drogi zbiorcze
 - drogi lokalne
 - planowane węzły na drodze ekspresowej
- Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:**
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:
 - strefa szczególnej ochrony ekologicznej
 - strefa ochrony urbanistycznej
 - strefa zwykła

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 5 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICE STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INFORMACJE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- KD** OZNACZENIE DROGI POZA OBSZAREM PLANU
- 5 WYMIARY O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podróżna”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podróżna” był wyłożony do publicznego wglądu 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. wpłynęła jedna uwaga o 8 podpunktach. Burmistrz Łomianek nie uwzględnił poszczególnych podpunktów uwagi w całości lub w części.

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 związku z 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. z 2023 r. poz. 1688) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Łomianek		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łomiankach	
						Uwzględnione	Nieuwzględnione	Uwzględnione	Nieuwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	27.02.2024	osoba fizyczna	j.n.	-	MN-U				
		Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przynajmniej do 5 m. 2. Uwaga w zakresie wykluczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazu stosowania ażurowych nawierzchni na przejazdach i miejscach postojowych, o którym mowa w § 9 ust. 2 pkt 2 projektu planu. 3. Uwaga w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działek określonej w §11 (szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości) z 1200 m ² na 1000 m ² . 4. Uwaga w zakresie wykluczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ustalenia §12 ust. 1 pkt 2 lit. b dotyczącego nakazu realizacji placu manewrowego dla nieprzelotowego dojazdu do działek budowlanych.					+		+
							+		+
							+		+
							+		+
							+		+

	<p>5. Uwaga w zakresie zmniejszenia minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego z min. 3 na max. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży.</p> <p>6. Uwaga w zakresie ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy określonego w §14 pkt 6 lit. d w zależności od funkcji zabudowy – dla zabudowy mieszkaniowej min. 30%, a dla zabudowy usługowej min. 35%.</p> <p>7. Uwaga w zakresie zmniejszenia i podziału wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonego w §14 pkt 6 lit e na max. 50% dla zabudowy mieszkaniowej i 30% dla zabudowy usługowej.</p> <p>8. Uwaga w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek określonej w §14 pkt 7 z 1200 m² na 1000 m².</p>		+		+
<p>Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w pkt 1 – pozostawia się linię zabudowy w odległości 6 m w nawiązaniu do terenów z obowiązującego planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona w pkt 2 – zakaz stosowania ażurowych powierzchni parkingów jest związany z położenia obszaru planu na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych. Uwaga nieuwzględniona w pkt 3 i 8 – minimalna powierzchnia działek ustalona w projekcie planu wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki. Uwaga nieuwzględniona w pkt 4 – pozostawia się zapis będący przedmiotem uwagi ze względu na umożliwienie zawracania pojazdom zawracania na drogach wewnętrznych zakończonych „na ślepo”, przedmiotowe ustalenie nie dotyczy służebności oraz tzw. sięgaczy. Uwaga nieuwzględniona w pkt 5 – pozostawia się wskaźnik miejsc do parkowania dla usług handlu w dostosowaniu do otaczających terenów oraz ze względu na peryferyjne położenie obszaru planu względem głównych skupisk zabudowy mieszkaniowej. Uwaga częściowo nieuwzględniona w pkt. 6 – zmienia się maksymalną powierzchnie zabudowy na 30%. Różnicowanie parametrów planu pod względem funkcji zabudowy jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga nieuwzględniona w pkt 7 – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru objętego planem wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a jego ewentualne różnicowanie byłoby sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>					

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 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 „Podróźna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z 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. z 2023 r. poz. 1688) 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 „Podróźna”.

§ 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podróźna”, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w i poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834 i 1089), 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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859 i 1681);
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z póź. zm.¹) 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 (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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859 i 1681).

¹ Zmiany przedmiotowego aktu prawnego zostały ogłoszone w Dz.U z 2023 r poz. 1273, 479, 1407, 1641, 1872 i 1693 , oraz Dz.U. z 2024 r. poz. 1429 i 1089

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 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
Uchwały Nr VI/58/2024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podróźna”

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podróźna” (zwanym dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLVI/383/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podróźna”.

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię 2,52 ha, położony jest w obrębie Sadowa przy ulicy Podróźnej, 200 m na północny wschód od ul. Kolejowej. Przystąpienie do prac nad planem nastąpiło na wnioski właścicieli gruntów. Analiza wniosków doprowadziła do konkluzji, że zasadne jest przystąpienie do zmiany planu w całej jednostce planistycznej oznaczonej w obecnie obowiązującym planie miejscowym symbolem MN21 i przeznaczenie jej pod funkcję usługową. Takie działanie doprowadzi do ujednoczenia przeznaczenia w całym kwartale wyznaczonym siatką planowanych dróg gminnych i zlikwiduje dysonans między sąsiadującymi ze sobą terenami o odmiennych sposobach zagospodarowania.

Dotychczas na tym obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania obszaru południowej części sołectwa Dziekanów Nowy oraz północnej części sołectwa Sadowa przyjęty Uchwałą Nr XLV/527/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 16 października 2018 r. Zgodnie z ww. planem miejscowym obszar projektu planu jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną symbolem MN21.

W stosunku do planu obowiązującego w sporządzonym projekcie zmieniono przeznaczenie obszaru planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

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 6.1 – Strefa mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna oraz 8.1 – strefa usługowo-produkcyjna intensywna.

Dla strefy 6.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, a jako przeznaczenie terenu dopełniające przewidziano: zabudowę pensjonatową, zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej, zabudowę usługową - usługi podstawowe, zabudowę zagrodową, w tym gospodarstwa agroturystyczne, istniejącą zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną, jednorodziną szeregową, tereny sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej).

Dla strefy 8.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę usługową oraz zabudowę obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, a jako przeznaczenie terenu dopełniające przewidziano: zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej, istniejącą

zabudowa mieszkaniową, tereny sportu i rekreacji, zieleń izolacyjną, istniejącą zabudowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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 terenowe oraz sporządzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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

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

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione,
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków,
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łomianki w okresie 2016-2019” przyjętej Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r. Co prawda nie przewiduje ona wprost konieczności aktualizacji ustaleń obowiązującego na tym obszarze mpzp jednakże wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych przewiduje doprecyzowanie jakościowe obowiązujących planów miejscowych na wnioski o ich zmianę.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy. W sposób szczegółowy skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.