

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Zachodnia – Krokusa” część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 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 z 2024 r. poz.1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z Uchwałą Nr XLVI/384/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I, 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., zmienionego Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,5 ha, położony w miejskiej części gminy Łomianki na osiedlu Dąbrowa Zachodnia, w obrębie ewidencyjnym 4.0021, którego granica została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski – dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 2) dach stromy – dach jedno, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek 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) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 20 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, 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;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 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; w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę, nadbudowę - regulują ustalenia planu;
- 10)RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi 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 lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu terenu;
- 12)teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 13)usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja G, dział 46 – handel hurtowy, z wyłączeniem handlu hurtowego pojazdami samochodowymi,
  - b) Sekcja G, dział 47 – handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - c) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - d) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - e) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - f) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - g) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - h) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - i) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - j) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,

- k) Sekcja P – edukacja,
  - l) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - m) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - n) 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)
  - o) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych;
- 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa, 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.

**§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 przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny usług;
- 3) ZL – teren lasu;
- 4) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) KP – teren ciągu pieszego.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem ZL, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN:
  - a) nakazuje się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się możliwość lokalizacji na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był podział na działki o powierzchni zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz spełnione były ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu na każdej z wydzielonych działek.

**§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 3 m – dla wiat,
  - b) 12 m – dla masztów, słupów i pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

**§ 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:**

- 1) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem terenu:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę.

**§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:**

- 1) dla pokryć dachów stromych:
  - a) zakaz stosowania innych barw niż szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy), brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy), czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny), czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki) z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się naturalną kolorystykę materiałów budowlanych dla dachów stromych w przypadkach gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej niemalowanej;
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) 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 5, 6 i 7;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U, dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;

- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych lub ich imitacji;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

## **Rozdział 4**

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

**§ 10.** Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej nakazuje się stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 15 ust. 6 i 7;
- 2) ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
  - a) 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,
  - b) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według § 15 ust. 4,
  - c) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni porośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych oraz na nawierzchni parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
  - d) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w lit. c oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku, dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami z uwzględnieniem przepisu lit. a, przy czym zakazuje się bilansowania tych nawierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla danego terenu w przepisach szczegółowych;
- 3) ze względu na położenie całego obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lit. a 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;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, nakazuje się dla terenów oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2**, **M3** i **M4** stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla terenu oznaczonego symbolem **U1** stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, część obszaru planu 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 uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

## **Rozdział 5**

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

**§ 11.** 1. Cały obszar planu znajduje się:

- 1) w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

2. Nakazuje się ochronę obszarów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 12.** 1. Na rysunku planu oznacza się strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

3. W przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w ust. 2, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej:

- a) publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP nie może być mniejsza niż 2 m,
- b) południowej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem U2, stanowiącej jednocześnie granicę pasa drogowego drogi ul. Zachodniej, nie może być mniejsza niż 6 m,
- c) zachodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem MN2 nie może być mniejsza niż 6 m.

## **Rozdział 7**

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

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi i dojazdy,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną szerokość frontu działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
  - a) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, z uwzględnieniem pkt b,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## **Rozdział 8**

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

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

- 1) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ**, stanowi główny element układu komunikacyjnego obsługującego tereny objęte planem;
- 2) system komunikacji uzupełnia teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **KP**;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 5 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 10 m x 10 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości nakazuje się zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny lub lokal usługowy wydzielony w budynku mieszkalnym,
    - dla domów studenckich i hoteli pracowniczych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
    - dla hoteli i pensjonatów – 5 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
    - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 2 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
    - dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla usług handlu hurtowego – 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla targowisk, hali targowych – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - dla restauracji, kawiarni i barów – 2 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla biur i obiektów administracji – 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług oświaty, przedszkoli i żłobków – 4 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania nakazuje się urządzić jako ogólnodostępne miejsca dla osób dowożących dzieci,
    - dla szkół pomaturalnych i wyższych – 3 miejsca do parkowania na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
    - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na każde 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla szpitali – 6 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek,
    - dla pozostałych usług zdrowia – 1,5 miejsca do parkowania na każdy 1 gabinet,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się minimum 3 miejsca,
  - c) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów:
    - dla domów studenckich – 4 miejsca każde 10 łóżek,

- dla hoteli i pensjonatów – 2 miejsca na każde 10 łózek,
- dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łózek,
- dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca na obiekt handlowy,
- dla usług handlu hurtowego – nie określa się,
- dla targowisk, hali targowych – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- dla restauracji, kawiarni i barów – 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
- dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla usług oświaty – 5 miejsc na każde 10 uczniów,
- dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
- dla szkół pomaturalnych i wyższych – 6 miejsc na każde 10 studentów i osób zatrudnionych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 40 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
- dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
- dla szpitali – 2 miejsca na każde 10 łózek,
- dla pozostałych usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
- dla pozostałej zabudowy usługowej – 0,6 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się minimum 2 miejsca,
- d) dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania nakazuje się obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- e) 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 9**

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

**§ 15. 1.** Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń:

- 1) przeznaczają się tereny ciągów publicznych oznaczone symbolami **KPJ** i **KP**;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami ciągów publicznych w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, z wyłączeniem możliwości realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem **ZL**.

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, a w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci – na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 90 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) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu, a w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie wyłącznie zbiorników bezodpływowych na podstawie przepisów odrębnych;



- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
  - b) wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi nakazuje się doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się stacje wewnętrzne, słupowe i kontenerowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu – na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
  - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

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

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość 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);
- 3) dla zespołów zabudowy szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1**:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe – z wyłączeniem sekcji G dział 46, H, O i S - wyłącznie w postaci lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: cały teren położony w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:**

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe – z wyłączeniem sekcji G dział 46, H, O i S - wyłącznie w postaci lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,74,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 26%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) cały teren położony w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
  - b) fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

**§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:**

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe – z wyłączeniem sekcji G dział 46, H, O i S - wyłącznie w postaci lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,9,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 36%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
  - b) fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4**:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe – z wyłączeniem sekcji G dział 46, H, O i S - wyłącznie w postaci lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna ich liczba w budynku usługowym nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział ich powierzchni użytkowej nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji oraz niedopuszczalne jest sytuowanie lokali mieszkalnych w parterze budynku;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych – 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome, dachy płaskie,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: cały teren położony w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U2**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych – 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome, dachy płaskie,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic lasu.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zmienna od 6 m do 13 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 24.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 2 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.

## **Rozdział 11**

### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

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

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

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

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

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

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

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Zachodnia-Krokusa” część I**

**1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I (zwana dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLVI/384/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.).

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię ok 2,5 ha. Położony jest w mieście Łomianki, na osiedlu Dąbrowa Zachodnia, pomiędzy ul. Zachodnią i ul. Krokusa.

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r. Zgodnie z ww. obowiązującym planem, teren ten przeznaczony jest w większości pod zabudowę usługową oznaczoną symbolem U15, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oznaczoną symbolem MN10, a także w nieznacznym stopniu pod las oznaczony symbolem ZL1.

Teren objęty projektem planu miejscowego obecnie jest zagospodarowany. W jego granicach zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w dwóch formach: w części północnej przy ul. Krokusa i części południowej przy ul. Zachodniej ekstensywna – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w części zachodniej intensywna – budynki mieszkalne jednorodzinne szeregowe. W południowo- wschodniej części obszaru planu miejscowego znaczną powierzchnię terenu zajmuje wielofunkcyjny obiekt usługowy, w który m.in. mieści się lokal gastronomiczny, handlowy oraz magazyn. Dodatkowo przy ul. Zachodniej powstał nowy budynek usługowy.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, głównym celem sporządzenia projektu planu miejscowego była regulacja ustaleń planistycznych dla działki o nr ew. 707/2, obszar 4.0021, położonej w pobliżu centralnej części obszaru planu miejscowego, do której Gmina Łomianki posiada prawo własności oraz dla innych działek sąsiadujących z tą nieruchomością. Zmiana planistyczna polega na wyodrębnieniu terenu z przeznaczeniem pod ciąg komunikacyjny (połączenie komunikacyjne składające się z dwóch odcinków: ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego) obsługujący osiedle Dąbrowa Zachodnia oraz zapewniający łączność ul. Krokusa z ul. Zachodnią. Dodatkowo, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego w projekcie planu dokonano aktualizacji przeznaczenia wraz z określeniem wskaźników zagospodarowania i zabudowy adekwatnie do obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. W zachodniej części obszaru objętego projektem planu miejscowego uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową, przyjmując wskaźniki i parametry zabudowy odzwierciedlające rzeczywisty stan zagospodarowania tych terenów.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwana dalej „Studium”), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r., obszar opracowania jest położony w strefie 6.3 – Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna. Dla tej strefy Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%), tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej bliźniaczej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%). Jako przeznaczenie dopełniające zostały wskazane: tereny zabudowy pensjonatowej (powierzchnia działki nie mniej niż 2500m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%), tereny zabudowy zagrodowej (powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 85%), tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej (powierzchnia działki nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%), tereny zabudowy usługowej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%) oraz tereny dla których nie zostały ustalona powierzchnia działki i udział powierzchni biologicznie czynnej: tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej. Projekt planu miejscowego spełnia wymogi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu przepisów przejściowych ustawy, w zakresie zgodności z ustaleniami studium (projekt planu ogólnego jest w trakcie opracowania). Zgodnie ze Studium, w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny MN1, MN4 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200m<sup>2</sup> i 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej. W Studium wskazano jako dopełniające przeznaczenie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową, dla której nie zostały określone wskaźniki zagospodarowania, co miało przełożenie na ustalenia w planie miejscowym. Dla terenów MN2, MN3 przeznaczonych pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową nie została ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (art. 15 ust.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, w przypadku tych terenów działki zostały zagospodarowane i wydzielone niezależnie od obowiązującego planu miejscowego, nowe ewentualne podziały są warunkowane pozostałymi ustaleniami projektu planu miejscowego, nie ma zatem potrzeby określania powyższego wskaźnika). Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na podstawie stanu istniejącego (w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę oraz aktualnego sposobu zagospodarowania), wynosi odpowiednio dla terenu MN2 – 26 %, dla MN3 – 45%. Dla terenów U1, U2 przeznaczonych pod zabudowę usługową minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%, co wynika z założeń przyjętych w obowiązującym Studium dla strefy 6.3. Ponadto teren wzdłuż wschodniej granicy stanowiący użytek leśny został wskazany jako teren lasu oznaczony symbolem ZL. W obrębie granic planu miejscowego został wyznaczony układ komunikacyjny w skład, którego wchodzi ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ oraz ciąg pieszy KP.

W myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, we wrześniu 2021 r. została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część I oraz został ustalony niezbędny zakres prac planistycznych. Na podstawie wizji w terenie, 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy projekt planu miejscowego sporządzany został wraz z uzasadnieniem, w którym zawarto w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stosowanie do art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy został wykonany w skali 1: 1000, w układzie PUWG 2000, strefa 7, z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ożarowie Mazowieckim.

Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Stwierdzono bowiem, że sporządzany plan miejscowy nie będzie wyznaczał ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na obszary Natura 2000, w rozumieniu art. 46 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Nie było zatem przesłanek do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

## **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 – w sporządzonym planie miejscowym zostało wprowadzonych szereg ustaleń, które wpływają korzystnie na jakość przestrzeni osiedla Dąbrowa Zachodnia. Są one spójne z przyjętymi zasadami urbanistyki i architektury stosowanymi w dokumentach planistycznych gminy. Dla terenu objętego planem zostały ustalone funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej oraz usług wraz z określeniem wskaźników i parametrów pozwalających na harmonijne wpisanie nowych obiektów w tkankę miejską. W przypadku nowych inwestycji ustalenia planistyczne zapewniają właściwe relacje przestrzenne i funkcjonalne tych inwestycji z najbliższym otoczeniem, poprzez m.in.: wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu na terenach sąsiadujących oraz w odniesieniu do pierzei istniejących budynków zlokalizowanych przy drogach. Także wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MN1, MN4, U1, U2 zostały ustalone na zasadach określonych w studium dla terenu 6.3. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN2, MN3 uwzględniono intensywny sposób zagospodarowania.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny gminy przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego. W zakresie rozwoju społecznego i gospodarczego, w wykształconej strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Dąbrowa Zachodnia plan miejscowy wzbogaca funkcjonalnie tego terenu o obiekty usługowe. Wyznaczając tereny KPJ i KP, jednoznacznie przesądza o przebiegu połączenia komunikacyjnego między ul. Zachodnią i ul. Krokusa, co znacznie zwiększa dostępność i polepsza komfort użytkowania mieszkańców osiedla Dąbrowa Zachodnia. Pod względem gospodarowania przestrzenią utrzymuje wypracowane od lat racjonalne zasady zagospodarowania dla tej części miasta Łomianki, nie dopuszczając do zagęszczenia zabudowy zachowuje wyłącznie dotychczasowy charakter tej przestrzeni.
- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – ustalenia zawarte w sporządzonym planie miejscowym wspierają kształtowanie estetycznej, spójnej oraz wartościowej przestrzeni miasta, poprzez odpowiednie wytyczne w zakresie kubatury, formy i typu pokrycia dachu, stosowanych materiałów i kolorystyki oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszanie podatności na zmianę klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, w szczególności wskazuje, iż cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 222, określa zasady



gospodarowania wodami opadowymi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu wodociągowego i kanalizacji. Utrzymując dla nowo realizowanej zabudowy wymóg zapewnienia 60% powierzchni biologicznie czynnej wzmacnia możliwości lokalnej retencji wody, co jednocześnie służy poprawie mikroklimatu. Plan miejscowy daje również wsparcie dla rozwoju efektywnej energetyki. Dla obszaru planu miejscowego nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Teren nie jest objęty ochroną w związku z występowaniem na tym terenie lub w jego otoczeniu złóż kopalin.

- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6) 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 – w planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia zapewniające zachowanie właściwego stanu i jakości środowiska, w tym zapewniające ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii. Sformułowano wytyczne planistyczne, które stanowią ramy prawne do podejmowania działań minimalizujących uciążliwości hałasu, zanieczyszczenia powietrza lub wody. Znaczna część obszaru objętego planem miejscowym narażona jest na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym w planie miejscowym prowadzony został nakaz uwzględnienia ryzyka powodziowego przy realizacji zabudowy oraz zmian zagospodarowania terenu.
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Teren planu miejscowego nie jest obszarem o znaczeniu obronnym państwa, dlatego też nie są w nim ujęte szczególne ustalenia w powyższym zakresie.
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego, realizacja ustaleń planistycznych w zakresie ciągów komunikacyjnych KPJ i KP będzie służyć lokalnej społeczności.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych 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 Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu: po raz pierwszy w okresie od dnia 17 września 2024 r. do dnia 14 października 2024 r. .po raz drugi w okresie od dnia 24 czerwca 2025 r. do 15 lipca 2025 r.
- 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 Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łomiankach, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz stronie internetowej Gminy.

- 13) potrzeba 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. W planie miejscowym zostały ustalone zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej. W planie miejscowym zostały ujęte wskazania obowiązku ochrony głównych zbiorników wód podziemnych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie miejscowym zostały ujęte odpowiednie zapisy chroniące przed potencjalnym wystąpieniem poważnych awarii oraz ograniczające powstanie skutków tych awarii. Nie zostały wprowadzone funkcje, które mogłyby wiązać się z powstaniem ewentualnych zagrożeń.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan miejscowy obejmuje obszar niestanowiący gruntów użytkowanych rolniczo.

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, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Obszar planu posiada dostępność komunikacyjną z dróg lokalnych i ponadlokalnych.

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

Sporządzanie planu miejscowego jest zgodne z wynikami Analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która została przyjęta Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r.

### **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.

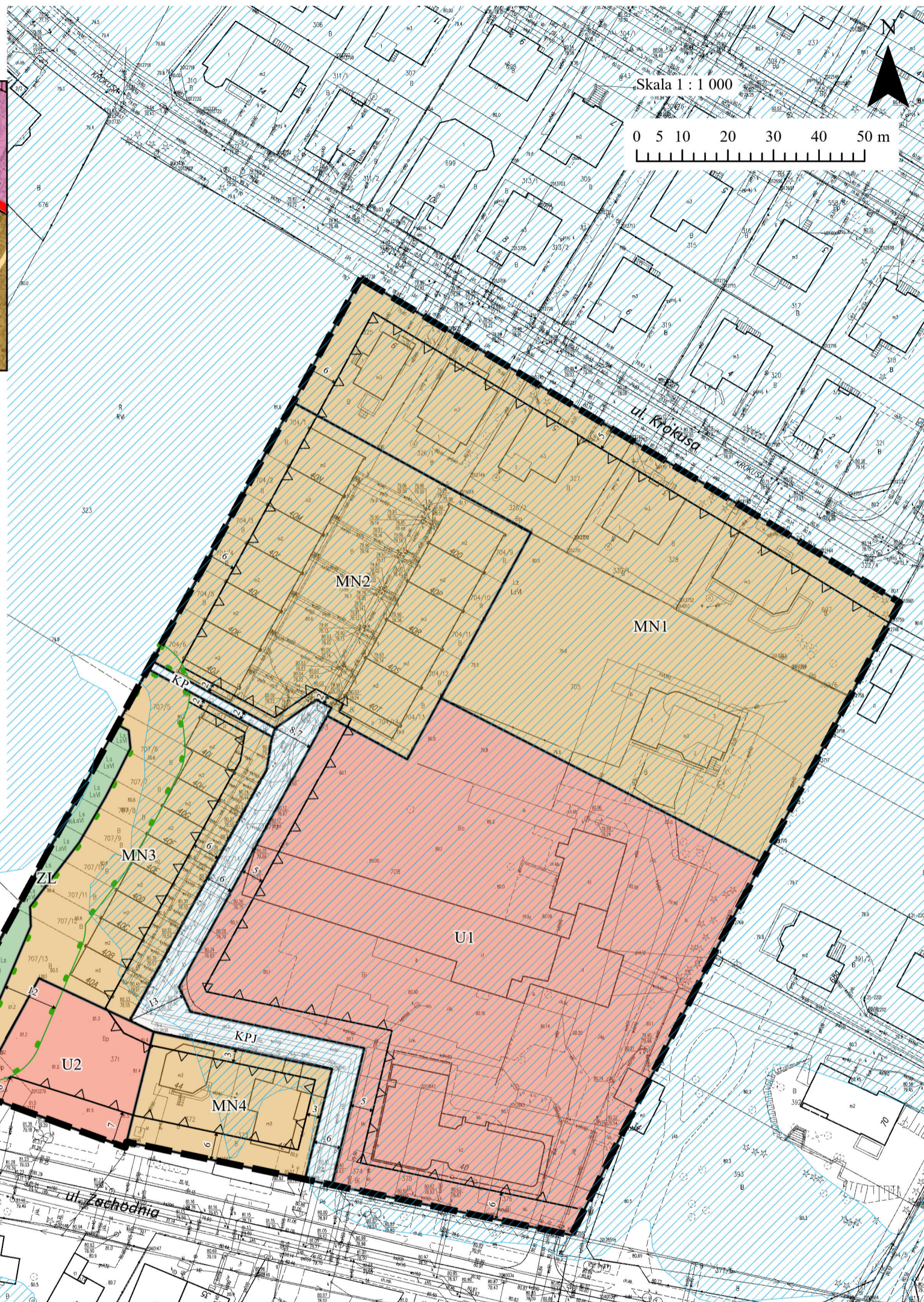
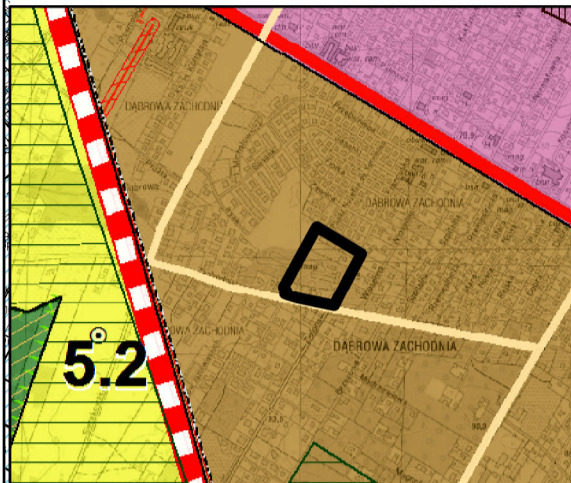




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ZACHODNIA-KROKUSA" CZĘŚĆ I

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia ..... r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki



- granica obszaru objętego planem
- OZNACZENIA**
- granica miasta
- Granice stref funkcjonalnych:**
- strefa 2 - KAMPINOSKI PARK NARODOWY (2.1, 2.2)
- strefa 5 - OTCZENIE 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
- obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek
- Układ komunikacyjny:**
- planowana droga ekspresowa S7
- droga główna ruchu przyspieszonego
- drogi zbiorcze
- Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:**
- granica Kampinoskiego Parku Narodowego
- granica obszarów Natura 2000
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:
- strefa zwykła pomniki przyrody:
- pojedyncze drzewa
- Infrastruktura techniczna:**
- linie energetyczne wysokiego napięcia:
- istniejące (wraz ze strefą ochronną)
- projektowana (linia kablowa 110 kV)

Układ współrzędnych PUVG 2000 strefa 7

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej 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 zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 5 — zwymiarowane odległości określone w metrach

- przeznaczenia terenów
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U - tereny usług
  - ZL - teren lasu
  - KPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
  - KP - teren ciągu pieszego

- oznaczenia informacyjne:
- obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego
  - strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasów



Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr ..... Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .....

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część I był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) po raz pierwszy w okresie od dnia 17 września 2024 r. do dnia 14 października 2024 r.
- 2) po raz drugi w okresie od dnia 24 czerwca 2025 r. do 15 lipca 2025 r.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli odpowiednio: od dnia 17 września 2024 r. do 31 października 2024 r. oraz od dnia czerwca 2025 r. do 29 lipca 2025 r. wpłynęło łącznie 6 uwag. Burmistrz Łomianek 6 uwag nie uwzględnił w całości lub 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, 1907, 1940, 527, 680) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) 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	02.10.2024	osoba fizyczna	j.n.	obr. 4.0021	MN1, U1		X		
		<b>Treść uwagi:</b> Przedłużenie ul. Francuskiej do ul. Zachodniej w formie ciągu pieszo-jednego.							
		<b>Uzasadnienie:</b> Zostało utrzymane rozwiązanie komunikacyjne ustalone w obowiązującym mpzp w zakresie nie wyznaczania drogi publicznej będącej przedłużeniem ul. Francuskiej do ul. Zachodniej.							

2	11.10.2024	osoba fizyczna	j.n.	obr. 4.0021	U1		X			
		<b>Treść uwagi:</b> W §18 ust.2 mpzp - nie ograniczać liczby mieszkań. [aktualnie: §20 ust.2 mpzp]								
		<b>Uzasadnienie:</b> Zostało utrzymane ustalenia obowiązującego mpzp w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z możliwością lokalizacji mieszkań w budynkach usługowych przeznaczonych dla właścicieli i pracowników. Liczba dwóch mieszkań w budynkach usługowych jest wystarczająca dla realizacji przyjętych założeń planistycznych.								
3	28.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MN1			1. X 2. X 3. X			
		<b>Treść uwagi:</b> 1. W § 17 pkt 3 lit a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych podnieść do 11 m. 2. W § 17 pkt 3 lit a) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży podnieść do 7 m. 3. W § 17 pkt 3 lit b) ustalić dachy strome lub płaskie. [aktualnie: §16 mpzp]								
		<b>Uzasadnienie:</b> 1. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy w proj. mpzp jest spójna z zapisami obowiązującego mpzp. Kontynuowanie dotychczasowych jednolitych zasad kształtowania ładu przestrzennego zapewnia zachowanie charakteru wykształconej struktury urbanistycznej osiedla Dąbrowy Zachodnia. 2. j.w. 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono dach stromy, co jest spójne z zapisami ww. obowiązującego mpzp oraz nawiązuje do formy dachu istniejącej zabudowy charakterystycznej dla Łomianek, co zapewni spójność estetyczną i przestrzenną.								
4	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MN1, U1			X			
		<b>Treść uwagi:</b> Połączyć ul. Francuską z ul. Zachodnią przez obszar MN1 i U1, na wysokości ul. Zielonej.								
		<b>Uzasadnienie:</b> Zostało utrzymane rozwiązanie komunikacyjne ustalone w obowiązującym mpzp w zakresie nie wyznaczania drogi publicznej łączącej ul. Francuską i ul. Zachodnią, na wysokości ul. Zielonej.								
5	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MPZP "Zachodnia - Krokusa" część I			1. X 2. X 3. X 4. X 5. X			
				MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II						

			działka nr ew. 323, 706, 707/2, 708, 374 obręb 4.0021					
<p><b>Treść uwagi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. § 17 uchwały MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II - sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 323 z ZP1 na MN1.</li> <li>2. Wprowadzenie zmian zgodnie z proj. planu, który stanowi załącznik do Zarządzenia Nr WAO.0050.279.2022 Burmistrza Łomianek z dnia 21.10.2022 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie mpzp "Zachodnia - Krokusa " część I oraz mpzp "Zachodnia - Krokusa" część II w zakresie przeznaczenia wyłączenie części działki nr 323 jako MN1, a pozostałą część (graniczącą z terenem leśnym) pozostawienie jako ZP2, dalej teren leśny położony na działce 323 (częściowo) oraz 324 (w całości) jako ZL1 i dalej ZL2 przy czym dalej zachowanie powierzchni zabudowy na obszarze MN1 na poziomie 15%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85% , wysokości budynków 6 m, minimalna powierzchnia działki 2000 m2 oraz KPJ2 - jako przejście dla mieszkańców ulicy Michałowicza i sąsiednich ulic do ulicy Zachodniej.</li> <li>3. Wniosek w zakresie działki o nr ew. 323 (mpzp "Zachodnia - Krokusa" część II):       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w § 17 pkt 2 usunięcie możliwości prowadzenia usług w budynkach mieszkalnych,</li> <li>b) w § 17 pkt 3 lit a) wskazanie maksymalnej wysokości budynku 6 m,</li> <li>c) w § 17 pkt 3 lit d) wskazanie 10% maksymalnej powierzchni zabudowy,</li> <li>d) w § 17 pkt 3 lit e) wskazanie 90% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>e) w § 17 pkt 5 wskazanie 2000 m2 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.</li> </ol> </li> <li>4. Poparcie zapisów § 24 mpzp "Zachodnia - Krokusa" część II (zachowanie charakteru leśnego na obszarze oznaczonym ZL).</li> <li>5. Zapewnienie przejścia mieszkańcom Dąbrowy Rajskiej i Dąbrowy Zachodniej, szczególnie mieszkańcom Osiedla Kwiatowego przy ul. Michałowicza i przyległych ulic do ul. Zachodniej przez działkę o nr ew. 323 i dalej przez działki znajdujące się na terenie objęty projektem mpzp "Zachodnia-Krokusa" część I, tj. działki o nr ew. 706, 707/2, 708, 374.</li> </ol>								
<p><b>Uzasadnienie:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uwaga nie dotyczy obszaru sporządzanego projektu mpzp "Zachodnia - Krokusa" część I.</li> <li>2. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie obszaru zlokalizowanego poza granicami ww. proj. mpzp.</li> <li>3. Uwaga nie dotyczy obszaru sporządzanego projektu mpzp "Zachodnia - Krokusa" część I.</li> <li>4. j.w.</li> </ol>								

5. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie obszaru zlokalizowanego poza granicami ww. proj. mpzp.									
6	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MPZP "Zachodnia - Krokusa" część I				1. X 2. X 3. X 4. X 5. X	
				MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II					
				działki nr ew. 323, 706, 707/2, 708, 374 obręb 4.0021 obręb 4.0021					
<p><b>Treść uwagi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>§ 17 uchwały MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II - sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 323 z ZP1 na MN1.</li> <li>Wprowadzenie zmian zgodnie z proj. planu, który stanowi załącznik do Zarządzenia Nr WAO.0050.279.2022 Burmistrza Łomianek z dnia 21.10.2022 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie MPZP "Zachodnia - Krokusa " część I oraz MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II w zakresie przeznaczenia wyłączenie części działki nr 323 jako MN1, a pozostałą część (graniczącą z terenem leśnym) pozostawienie jako ZP2, dalej teren leśny położony na działce 323 (częściowo) oraz 324 (w całości) jako ZL1 i dalej ZL2 przy czym dalej zachowanie powierzchni zabudowy na obszarze MN1 na poziomie 15%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85% , wysokości budynków 6 m, minimalna powierzchnia działki 2000 m2 oraz KPJ2 - jako przejście dla mieszkańców ulicy Michałowicza i sąsiednich ulic do ulicy Zachodniej.</li> <li>Wniosek w zakresie działki o nr ew. 323 (mpzp "Zachodnia - Krokusa" część II): <ol style="list-style-type: none"> <li>w § 17 pkt 2 usunięcie możliwości prowadzenia usług w budynkach mieszkalnych,</li> <li>w § 17 pkt 3 lit a) wskazanie maksymalnej wysokości budynku 6 m,</li> <li>w § 17 pkt 3 lit d) wskazanie 10% maksymalnej powierzchni zabudowy,</li> <li>w § 17 pkt 3 lit e) wskazanie 90% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>w § 17 pkt 5 wskazanie 2000 m2 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.</li> </ol> </li> <li>Poparcie zapisów § 24 mpzp "Zachodnia - Krokusa" część II (zachowanie charakteru leśnego na obszarze oznaczonym ZL).</li> </ol>									

	<p>5. Zapewnienie przejścia mieszkańcom Dąbrowy Rajskiej i Dąbrowy Zachodniej, szczególnie mieszkańcom Osiedla Kwiatowego przy ul. Michałowicza i przyległych ulic do ul. Zachodniej przez działkę o nr ew. 323 i dalej przez działki znajdujące się na terenie objęty projektem mpzp "Zachodnia-Krokusa" część I, tj. działki o nr ew. 706, 707/2, 708, 374.</p>				
	<p><b>Uzasadnienie:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uwaga nie dotyczy obszaru sporządzanego projektu mpzp "Zachodnia - Krokusa" część I.</li> <li>2. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie obszaru zlokalizowanego poza granicami ww. proj. mpzp.</li> <li>3. Uwaga nie dotyczy obszaru sporządzanego projektu mzpzp "Zachodnia - Krokusa" część I.</li> <li>4. j.w.</li> <li>5. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie obszaru zlokalizowanego poza granicami ww. proj. mpzp.</li> </ol>				



Załącznik nr 3 do uchwały  
Nr ..... Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .....

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, 527, 680) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia - Krokusa” część I.

§ 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 2025 r. poz. 1153) stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część I, 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, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1940, 1080), 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia

2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907 i z 2025 r. poz. 39, 1189 oraz 2022 r. poz. 1079), 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.)

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

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.