

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz 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. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz.1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z Uchwałą Nr XLVI/385/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II, 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 II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,5 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 połąci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – dach jedno- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek 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 47 – handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
 - b) Sekcja H, dział 53 – usługi pocztowe i kurierskie,
 - c) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - d) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - e) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - f) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - g) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - h) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - i) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - j) Sekcja P – edukacja,
 - k) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - l) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - m) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, z wyłączeniem usług o symbolach 96.03.11 (usługi

- omentarzy i usługi związane z przeprowadzaniem kremacji), 96.03.12 (usługi pogrzebowe), 96.09.11 (usługi związane z opieką nad zwierzętami domowymi),
n) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
- 14) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa, której ewentualne 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 podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – teren lasu;
- 3) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 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, dojść 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;
- 5) 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;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub 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 § 16 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 § 16 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Droga publiczna klasy dojazdowej – teren oznaczony symbolem KDD stanowi przestrzeń publiczną obszaru planu.

2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 2) nakazuje się stosować:
- a) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników,
 - b) jednolity kolor i materiał do realizacji wjazdów na posesje.

Rozdział 6

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 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 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 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 pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ nie może być mniejsza niż 5 m,
- b) publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP nie może być mniejsza niż 6 m,
- c) wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem MN4, stanowiącej jednocześnie granicę pasa drogowego drogi ul. Zachodniej, nie może być mniejsza niż 6 m.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalna 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 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD**, stanowi główny element układu komunikacyjnego obsługującego tereny objęte planem;
- 2) system komunikacji uzupełniają: teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem **KPJ** i teren 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 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 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 12,5 m x 12,5 m;
- 4) dopuszcza się realizację drogi dojazdowej KDD w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 5) 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 lokal mieszkalny lub lokal usługowy wydzielony w budynku mieszkalnym,
 - c) dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 10

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

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami **KDD**, **KPJ**, **KP**;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg i 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 odprowadzanie 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 – 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 należy 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 11

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

- 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:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic lasu,
 - b) fragment tereny położony na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

§ 18. 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 1,32;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 53%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 36%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) cały teren położony na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic lasu,
 - b) cały teren położony na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - c) fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu,
 - d) fragment terenu położony na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN5**:

- 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 0,8;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu,
 - b) cały teren położony na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

- 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:
 - 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 0,82;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 29%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) cały teren położony w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu,
 - b) cały teren położony na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

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

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

§ 24. 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 zmienna od 9 m do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość od 5 m do 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszego;
- 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 12

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

§ 27. 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 13

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

§ 31. 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 II

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II (zwana dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLVI/385/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II.

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 3,5 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, tereny te przeznaczone są pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oznaczoną symbolami MN4, MN7, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą oznaczoną symbolami MN5, MN8, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową (istniejącą) oznaczoną symbolem MN6, zieleń urządzonej parkową oznaczoną symbolem ZP1, las oznaczony symbolem ZL1 oraz drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem KDD4.

Teren objęty projektem planu miejscowego w znacznym stopniu jest już zagospodarowany. W południowej części projektu planu miejscowego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W części północno-zachodniej powstały budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej. Z kolei w części zachodniej, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza granicami planu przy ul. Mickiewicza i ul. Irysa, zostały zrealizowane budynki mieszkalne w formie szeregowej i bliźniaczej. Część wschodnia i środkowa objęta planem miejscowym jest wolna od zabudowy, z czego jej południowy fragment stanowi kompleks leśny.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, plan miejscowy sporządzany jest „w odpowiedzi na wnioski właścicieli gruntów i ma na celu wypracowanie kompromisowej wersji dokumentu planistycznego. Procedura planistyczna może dać szansę wypracowania planu, który w pewnym stopniu uwzględni każde z sprzecznych dążeń właścicieli nieruchomości, przyczyniając się ostatecznie do podniesienia poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wyrażanych we wnioskach. Przystąpienie do zmiany planu miejscowego pozwoli nie tylko podjąć próbę pogodzenia postulatów właścicieli gruntów, ale także pozwoli podjąć próbę modyfikacji układu komunikacyjnego.” Na terenach, które w obowiązującym planie miejscowym w całości zostały wyłączone spod zabudowy (teren zieleni urządzonej parkowej, teren lasu), część północna została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej, natomiast południowa część została utrzymana pod teren lasu. Dodatkowo w miejscu istniejącego przedemptu, służącego mieszkańcom jako zwyczajowe przejście pomiędzy ul. Krokusa a ul. Zachodnią, wyodrębniono teren ciągu pieszego. Także, w projekcie planu dokonano aktualizacji przeznaczenia

wraz z wskaźnikami zagospodarowania i zabudowy adekwatnie do obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. Dotyczy to terenów położonych w zachodniej części planu miejscowego, na których niezależnie od ustaleń obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r.) została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. W projekcie 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 1200m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%). Jako przeznaczenie dopełniające zostały wskazane: tereny zabudowy pensjonatowej (powierzchnia działki nie mniej niż 2500m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%), tereny zabudowy zagrodowej (powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej 85%), tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej (powierzchnia działki nie mniej niż 2000m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%), tereny zabudowy usługowej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m², 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 pod zabudowę:

- teren MN1 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 1200m², dla zabudowy bliźniaczej 1000 m² (w odniesieniu do jednego budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- teren MN3 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m² i 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- teren MN4 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, z istniejącą zabudową bliźniaczą jako przeznaczenie uzupełniające, o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200m², i 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- tereny MN2, MN5, MN6 przeznaczone pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową, dla których 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, wynosi odpowiednio dla terenu MN2 – 36 %, dla MN5 – 50%, MN6 – 29 %.

Ponadto teren w centralnej i wschodniej części, stanowiący użytek leśny został wskazany jako teren lasu ZL. W obrębie granic planu miejscowego został wyznaczony układ komunikacyjny w skład, którego wchodzi droga publiczna klasy dojazdowej KDD, będąca przedłużeniem ul. Michałowicza wraz z ciągiem pieszo-jezdnym KPJ. Wzdłuż wschodniej granicy planu został wyznaczony teren ciągu pieszego 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 II 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 sporządzony 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 formie wolnostojącej, bliźniaczej, istniejącej szeregowej wraz z określeniem wskaźników i parametrów pozwalających na harmonijne wpisanie nowych obiektów w strukturę przestrzenną osiedla Dąbrowa Zachodnia. 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. Wskaźniki zabudowy i

zagospodarowania terenów zostały ustalone na zasadach określonych w studium dla terenu 6.3. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej uwzględniono intensywny sposób zagospodarowania.

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny gminy przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego. Na terenach dotychczas niezagospodarowanych plan miejscowy umożliwia uzupełnienie wykształconej już struktury osiedla Dąbrowa Zachodnia o nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą, jednocześnie nie dopuszczając do jej zagęszczenia, a także zapewniając mieszkańcom połączenie komunikacyjne między ul. Zachodnią i ul. Krokusa (wzdłuż wschodniej granicy tereny planu miejscowego zostały wyznaczony ciąg pieszy) oraz zachowując teren lasu.
- 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 system zieleni miasta oraz zapewnia możliwość lokalnej retencji wody, co jednocześnie służy poprawie mikroklimatu i ogranicza emisję zanieczyszczeń. Plan miejscowy daje również wsparcie dla rozwoju efektywnej energetyki. W graniach planu miejscowego brak jest gruntów rolnej RIII objętych prawną ochroną. Istniejący kompleks leśny został zachowany. 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 uciążliwość 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 zabudowie oraz zagospodarowaniu 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 układu komunikacyjnego: drogi publicznej dojazdowej KDD, ciągu pieszo-jezdnego KPJ, ciągu pieszego 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 – 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 wyłożony do publicznego wglądu 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, 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 powstania skutków tych awarii. Nie zostały wprowadzone funkcje, które mogłyby wiązać się z powstaniem ewentualnego zagrożenia.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – w granicach planu miejscowego nie występują grunty użytkowane rolniczo objęte prawną ochroną.

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 objęty planem 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.

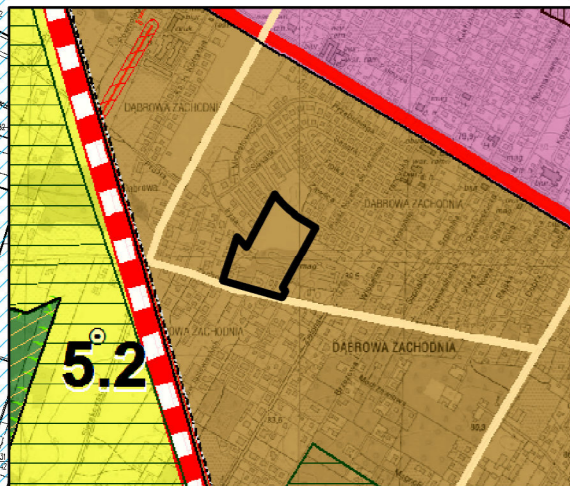
4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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 II

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



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

Skala 1 : 1 000



— granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA

— granica miasta

Granice stref funkcjonalnych:

— strefa 2 - KAMPINOSKI PARK NARODOWY (2.1, 2.2)

— strefa 5 - OTOCZENIE KPN - REKREACJA I OSADNICTWO (5.1, 5.2)

— strefa 6 - MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA (6.1, 6.2, 6.3)

— strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA

— 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 PUGW 2000 strefa 7
Kopia wektorowej mapy zasadniczej
pозyskanej 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

— zwymiarowane odległości określone w
metrach

przeznaczenie terenów

— MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

— ZL - teren lasu

— KDD - teren drogi publicznej klasy
dojazdowej

— 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 lasu

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 II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część II był wyłożony do publicznego wglądu 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 od dnia czerwca 2025 r. do 29 lipca 2025 r. wpłynęło łącznie 12 uwag. Burmistrz Łomianek 12 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, z 2025 r. poz. 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) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łomiankach	
						Uwzględnione	Nieuwzględnione	Uwzględnione	Nieuwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	28.07.2025	mieszkańcy Osiedla Dąbrowska Zachodnia	j.n.	działka nr ew. 323 obręb 4.0021	MN1		1. X 2. X 3. X 4. X		
Treść uwagi: Wyodrębnienie części działki (las i niezbędny teren przy lesie) z przeznaczeniem na postulowane cele oraz zapewnienie koniecznych, pieszych ciągów komunikacyjnych: 1. Ograniczenie planowanych zmian mpzp, a w szczególności ograniczenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową MN1 przynajmniej części dotychczasowego terenu ZP1, który w obecnie obowiązującym planie przeznaczony jest pod zieleń urządzoną.									

	<ol style="list-style-type: none"> Przeznaczenie przynajmniej część terenu pod ogólnodostępną zieleń, w szczególności terenu lasu oraz strefy przy lesie. Wyznaczenie miejsc na usługi edukacyjne z placem zabaw dla dzieci / skwerem oraz miejscem na niekomercyjne usługi społeczne w formie pawilonu spotkań sąsiedzkich, takich jakie są tworzone przez miasto w wielu osiedlach łomiankowskich. Zapewnienie dostępu pieszego do tych miejsc ciągami komunikacyjnymi od ul. Krokusa i ul. Michałowicza. Zapewnienie dostępu pieszego ciągami komunikacyjnymi od ul. Michałowicza i od ul. Krokusa do ul. Zachodniej. 								
	<p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> Uwaga jest sprzeczna z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym mpzp oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie dotyczącym zachowania terenu zieleni urządzonej, ponieważ jest to sprzeczne z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. Uwaga również nie została uwzględniona w zakresie zapewnienia ogólnodostępnego charakteru lasu – teren lasu wyznaczony w projekcie planu miejscowego nie został wskazany jako cel publiczny i pozostaje terenem prywatnym. Wydzielony obszar leśny stanowi fragment nieruchomości, który nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Brak dostępu do drogi publicznej jest konsekwencją uwzględnienia wniosku właścicieli nieruchomości dotyczącego przeznaczenia północnej części terenu (od ul. Krokusa) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co uniemożliwia nadanie terenowi leśnemu charakteru ogólnodostępnego. Uwaga jest sprzeczna z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. Uwaga została częściowo nieuwzględniona w zakresie postulowanego połączenia ul. Michałowicza z ul. Zachodnią, ponieważ jest to sprzeczne z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. 								
2	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	cały obszar planu działka nr ew. 683 obręb 4.0021	MN5				
	<p>Treść uwagi: Uwzględnienie warunków i parametrów zabudowy dla istniejących budynków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> W § 22 pkt 3 lit a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych zmienić z 9 m na 10 m wynikających z decyzji o warunkach zabudowy nr 34/2012 Burmistrza Łomianek wydanej w dniu 28 lutego 2012 r. znak RGP.6730.6.2012, jaka została wydana w oparciu o analizę dotychczas istniejącej zabudowy w okolicy. W § 22 pkt 3 lit d) maksymalną powierzchnię zabudowy zmienić z projektowanych 30% na 45%. 						<ol style="list-style-type: none"> X X X X X 		

		<p>3. W § 22 pkt 3 lit e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zmienić z 50% na 30%.</p> <p>4. W § 22 pkt 4 lit a) minimalną powierzchnię działki zmienić z 250 m² na 180 m².</p> <p>5. W § 22 pkt 4 lit b) minimalną szerokość frontu działki zmienić z 8 m na 6,7 m, zgodnie z planowanym podziałem.</p>							
		<p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy został ustalony na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy został ustalony na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz średniego wskaźnika ustalonego na podstawie istniejącej zabudowy dla działek położonych w jednostce MN5.</p> <p>3. W proj. mpzp minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony zgodnie z istniejącym sposobem zagospodarowania.</p> <p>4. Plan miejscowy nie ustala parametrów dla nowo wydzielonych działek budowlanych.</p> <p>5. j.w.</p>							
3	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 365 obręb 4.0021	MN4				
		<p>Treść uwagi:</p> <p>1. Wykreślenie planowanej w obszarze MN4 nieprzekraczalnej linii zabudowy przy jego południowej granicy z ul. Zachodnią.</p> <p>2. Wyznaczenie linii zabudowy dla zabudowy garażowej w odległości 1 m od linii istniejących ogrodzeń, tak jak ma to miejsce wzdłuż całej ul. Zachodniej.</p>					1. X 2. X		
		<p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki.</p> <p>2. j.w.</p>							
4	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MN4	MN4				
		<p>Treść uwagi:</p> <p>1. Wykreślenie planowanej w obszarze MN4 nieprzekraczalnej linii zabudowy przy jego południowej granicy z ul. Zachodnią.</p> <p>2. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 1 m od linii istniejących ogrodzeń, tak jak ma to miejsce wzdłuż całej ul. Zachodniej.</p>					1. X 2. X		
		<p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki.</p> <p>2. j.w.</p>							
5	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MN4	MN4				
		<p>Treść uwagi:</p> <p>1. Wykreślenie planowanej w obszarze MN4 nieprzekraczalnej linii zabudowy przy jego południowej granicy z ul. Zachodnią.</p>					1. X 2. X		

		2. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 1 m od linii istniejących ogrodzeń, tak jak ma to miejsce wzdłuż całej ul. Zachodniej.							
		Uzasadnienie: 1. Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki. 2. j.w.							
6	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MN4	MN4				
		Treść uwagi: 1. Wykreślenie planowanej w obszarze MN4 nieprzekraczalnej linii zabudowy przy jego południowej granicy z ul. Zachodnią. 2. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 1 m od linii istniejących ogrodzeń, tak jak ma to miejsce wzdłuż całej ul. Zachodniej.						1. X 2. X	
		Uzasadnienie: 1. Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki. 2. j.w.							
7	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 364/2 obręb 4.0021 MN4	MN4			X	
		Treść uwagi: Wykreślenie planowanej w obszarze MN4 nieprzekraczalnej linii zabudowy w jego południowej granicy z ul. Zachodnią.							
		Uzasadnienie: Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki.							
8	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 364/2 obręb 4.0021 MN4	MN4			X	
		Treść uwagi: Wykreślenie planowanej w obszarze MN4 nieprzekraczalnej linii zabudowy w jego południowej granicy z ul. Zachodnią.							
		Uzasadnienie: Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi – ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki.							
9	28.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MN1	MN1			X	
		Treść uwagi:							

		W §17 pkt 4 i pkt 5 doprecyzować zapis odnośnie minimalnej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 1000 m2, poprzez wprowadzenie zapisu „1000 m2 dla jednego z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej”.								
		Uzasadnienie: Kwestię tę reguluje ustawa Prawo budowlane. Przyjęty sposób zapisów MPZP jest spójny z zasadami techniki formułowaniu ustaleń planistycznych dla gminy Łomianki.								
10	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 363/1 obręb 4.0021 MN4	MN4				1. X 2. X 3. X	
		Treść uwagi: 1. Zmiana przeznaczenia z ZL na MN4. 2. Wykreślenie planowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy. 3. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 1 m od linii istniejących ogrodzeń.								
		Uzasadnienie: 1. Zgodnie z polityką gminy, wyrażoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w celu ochrony i kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej, wskazana jest ochrona lasów przed zmianą ich przeznaczenia. 2. Wyznaczona linii zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi ul. Zachodniej jest zgodna z przyjętymi standardami planistycznymi obowiązującymi w planach miejscowych na terenie całej gminy Łomianki. 3. j.w.								
11	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MPZP "Zachodnia - Krokusa" część I MPZP"Zachodni a - Krokusa" część II działka nr ew. 323, 706, 707/2, 708, 374 obręb 4.0021 obręb 4.0021	MN1, KP				1. X 2. X 3. X 5. X	
		Treść uwagi: 1. § 17 uchwały MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II - sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 323 z ZP1 na MN1. 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.

3. Wniosek w zakresie działki o nr ew. 323 (MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II).
 - a) w § 17 pkt 2 usunięcie możliwości prowadzenia usług w budynkach mieszkalnych,
 - b) w § 17 pkt 3 lit a) wskazanie maksymalnej wysokości budynku 6 m.
 - c) w § 17 pkt 3 lit d) wskazanie 10% maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) w § 17 pkt 3 lit e) wskazanie 90% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) w § 17 pkt 5 wskazanie 2000 m2 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
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.

Uzasadnienie:

1. Uwaga jest sprzeczna z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.
2. Uwaga została częściowo nieuwzględniona w zakresie postulowanego połączenia ul. Michałowicza z ul. Zachodnią, ponieważ jest to sprzeczne z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.
3. Wprowadzony zapis stanowi doprecyzowanie przepisów art. 3 pkt 2a Prawo budowlane, zgodnie z którymi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym można przeznaczać pod lokale usługowe, pod warunkiem że nie przekraczają one 30% jego powierzchni całkowitej. Projekt MPZP odnosi się do tej definicji, wprowadzając jednocześnie ograniczenia dotyczące katalogu usług, które mogą być dopuszczone na tym terenie.
W projekcie MPZP wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania zostały ustalone zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi obowiązującymi na terenie całej gminy Łomianki. Są spójne z zapisami obowiązującego MPZP dla obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, który obejmuje ten teren. Kontynuowanie dotychczasowych jednolitych zasad kształtowania ładu przestrzennego zapewnia zachowanie charakteru wykształconej struktury urbanistycznej osiedla Dąbrowy Zachodnia.

		5. <u>Uwaga została częściowo nieuwzględniona</u> w zakresie postulowanego bezpośredniego połączenia ul. Michałowicza z ul. Zachodnią. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z wnioskiem właścicieli nieruchomości, przez którą przebiegałoby planowane połączenie. Właściciele działki nr ew. 323 wnioskowali o przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.							
12	29.07.2025	osoba fizyczna	j.n.	MPZP "Zachodnia - Krokusa" część I MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II działka nr ew. 323, 706, 707/2, 708, 374 obręb 4.0021 obręb 4.0021	MN1, KP		1. X 2. X 3. X 5. X	j.n.	
		<p>Treść uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. § 17 uchwały MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II - sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 323 z ZP1 na MN1. 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. 3. Wniosek w zakresie działki o nr ew. 323 (MPZP "Zachodnia - Krokusa" część II). <ol style="list-style-type: none"> a) w § 17 pkt 2 usunięcie możliwości prowadzenia usług w budynkach mieszkalnych, b) w § 17 pkt 3 lit a) wskazanie maksymalnej wysokości budynku 6 m. c) w § 17 pkt 3 lit d) wskazanie 10% maksymalnej powierzchni zabudowy, d) w § 17 pkt 3 lit e) wskazanie 90% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, e) w § 17 pkt 5 wskazanie 2000 m2 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. 							

	<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>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uwaga jest sprzeczna z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. 2. Uwaga została częściowo nieuwzględniona w zakresie postulowanego połączenia ul. Michałowicza z ul. Zachodnią, ponieważ jest to sprzeczne z wnioskiem złożonym przez właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili zastrzeżenia wobec obecnego przeznaczenia swojego terenu w obowiązującym MPZP oraz wnioskowali o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. 3. Wprowadzony zapis stanowi doprecyzowanie przepisów art. 3 pkt 2a Prawo budowlane, zgodnie z którymi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym można przeznaczać po lokale usługowe, pod warunkiem że nie przekraczają one 30% jego powierzchni całkowitej. Projekt MPZP odnosi się do tej definicji, wprowadzając jednocześnie ograniczenia dotyczące katalogu usług, które mogą być dopuszczone na tym terenie. W projekcie MPZP wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania zostały ustalone zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi obowiązującymi na terenie całej gminy Łomianki. Są spójne z zapisami obowiązującego MPZP <i>dla obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, który obejmuje ten teren</i>. Kontynuowanie dotychczasowych jednolitych zasad kształtowania ładu przestrzennego zapewnia zachowanie charakteru wykształconej struktury urbanistycznej osiedla Dąbrowy Zachodnia. 5. <u>Uwaga została częściowo nieuwzględniona</u> w zakresie postulowanego bezpośredniego połączenia ul. Michałowicza z ul. Zachodnią. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z wnioskiem właścicieli nieruchomości, przez którą przebiegałoby planowane połączenie. Właściciele działki nr ew. 323 wnioskowali o przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 				

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 II

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) 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 II.

§ 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 II, 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 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.