



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 października 2024 r.

Poz. 10228

UCHWAŁA NR V/51/2024 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 12 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LXXI/525/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 319 w Dąbrowie Leśnej – obręb ew. nr 143205_4.0023, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

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

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

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują przepisy planu;
- 8) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 9) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 10) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 12) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 13) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

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

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

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

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

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

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

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

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - dla dachów nakaz stosowania szarości (RAL 7016, RAL 7040),
 - nakaz ujednoczenia kolorystyki dachów budynków zlokalizowanych na terenie,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
 - zakaz trzeci tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz trzeci tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
 - c) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- d) zakaz, o którym mowa w lit. c nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - e) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - f) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren stanowi część posesji willi drewnianej wpisanej wraz z zielenią do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) teren podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) zakaz dogęszczania działki nowymi budynkami,
 - d) nakaz zachowania cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – 3 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach (stropodach) jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie większym niż 12° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 9 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° ;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Pionierów;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. b, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system wodociągów:
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,

- minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,

b) system kanalizacji:

- odprowadzania ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
- minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
- minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,

c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji,
- wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,

d) system elektroenergetyczny:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
- dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,

e) system zaopatrzenia w ciepło:

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
- w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które: nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji, jako źródła ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę, mają moc przekraczającą 100 kW,

f) system gazowy:

- zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
- minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
- minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

g) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
- miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
- miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi kultury i rozrywki,
 - b) uzupełniające – usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakaz, o którym mowa w lit. b nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) na terenie znajduje się zabytek – willa drewniana wpisana wraz z zielenią w granicach posesji do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) teren stanowi część posesji willi drewnianej wpisanej wraz z zielenią do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - c) teren podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytku – willi drewnianej,
 - e) zakaz dogęszczania działki nowymi budynkami, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszcza się lokalizację jednego nowego budynku gospodarczego pod warunkiem, że jego powierzchnia zabudowy nie przekroczy 20 m²,
 - g) nakaz zachowania cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest:
 - przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania budynku willi na ogólnodostępny obiekt kulturalny lub budynek muzeów i bibliotek w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych,
 - realizacja w budynku willi lokali administracyjnych,
 - realizacja niezbędnych urządzeń, budowli sportowych i rekreacyjnych, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych, parkingów, zieleni, garaży i budynków gospodarczych,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku zabytkowego – 11,5 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,

- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95°;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Pionierów;
- 9) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 5 miejsc,
 - b) na każde 2 miejsca do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 5 miejsc,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system wodociągów:
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
 - b) system kanalizacji:
 - odprowadzania ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji,
 - wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),

- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
- dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,

e) system zaopatrzenia w ciepło:

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE),
- w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które: nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji, jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę, mają moc przekraczającą 100 kW,

f) system gazowy:

- zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
- minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
- minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

g) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
- miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
- miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa (trójkąt widoczności ul. Pionierów);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerosniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren stanowi część posesji willi drewnianej wpisanej wraz z zielenią do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) teren podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się w obrębie ul. Pionierów ujednolicenie:
 - koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,

- koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
- c) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system wodociągów:
 - realizacja hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
 - b) system kanalizacji:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
 - d) system gazowy:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Marek Zielski

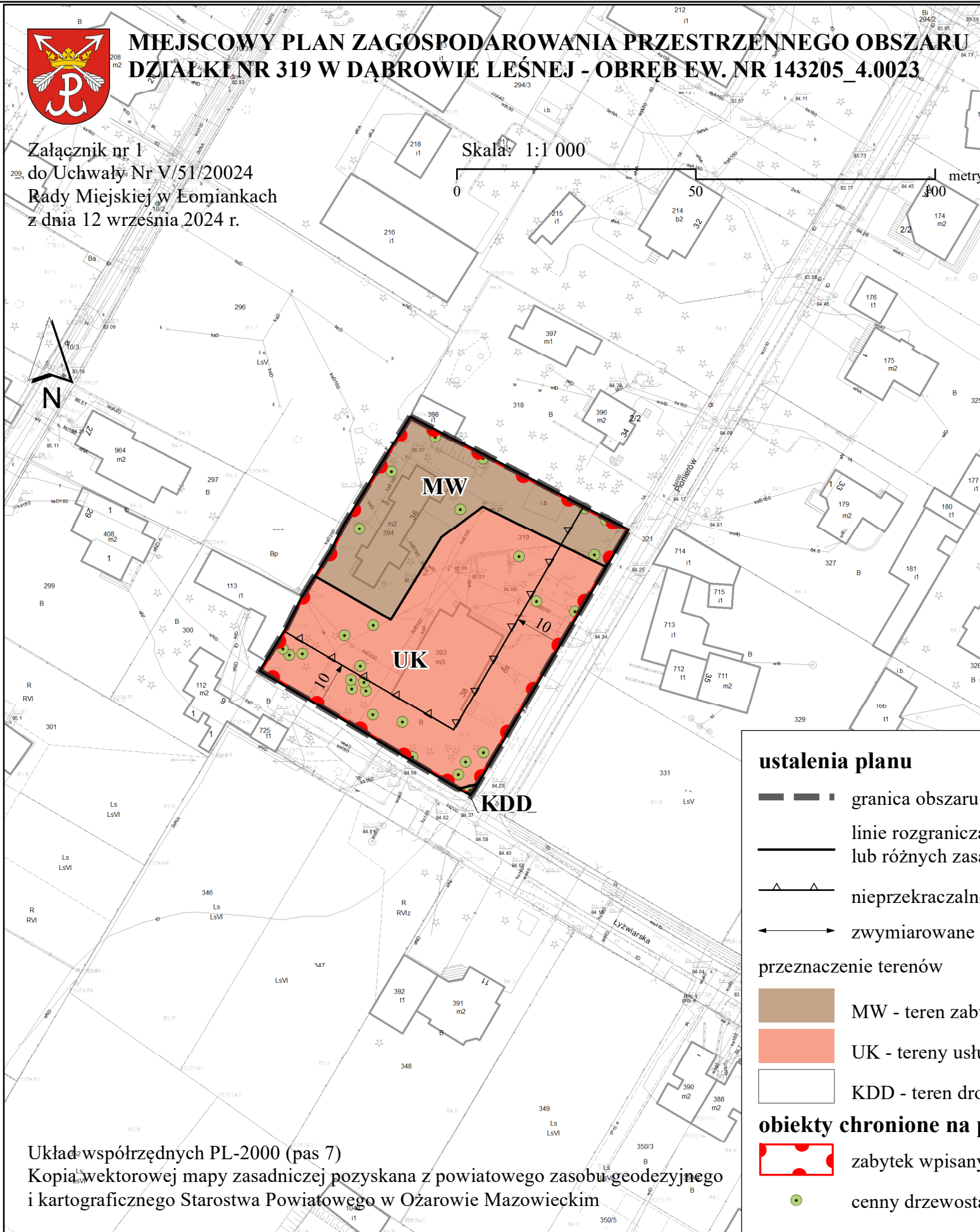


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DZIAŁKI NR 319 W DĄBROWIE LEŚNEJ - OBREB EW. NR 143205_4.0023

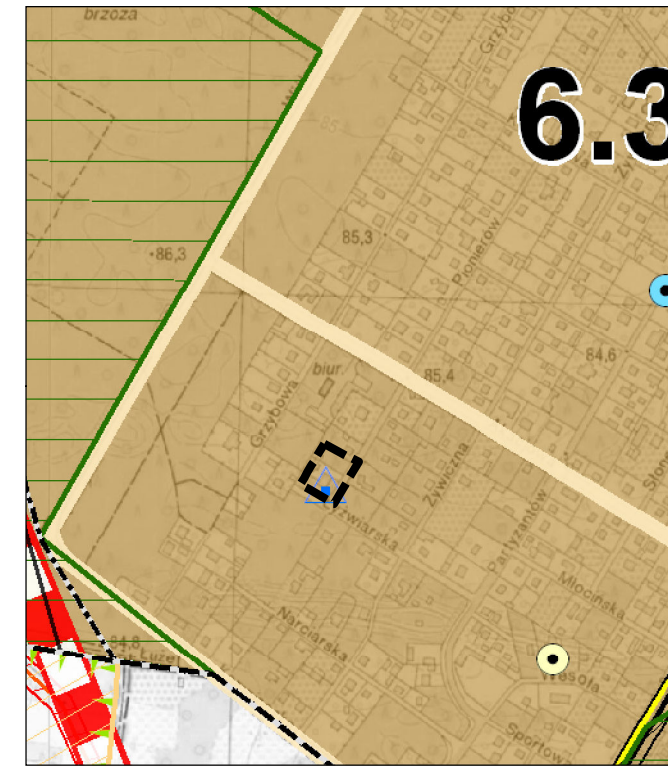
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr V/51/20024
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 12 września 2024 r.

Skala: 1:1 000

0 50 100 metry



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



OZNACZENIA

- granicza gminy
- granicza miasta
- Granice stref funkcjonalnych:**
 - strefa 1 - KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY
 - strefa 2 - KAMPINOSKI PARK NARODOWY (2.1, 2.2)
 - strefa 3 - DOLINA ŁOMIAŃKOWSKA - ROLNICTWO I REKREACJA
 - strefa 4 - DOLINA ŁOMIAŃKOWSKA - REKREACJA I OSADNICTWO
 - strefa 5 - OTOCZENIE KPN - REKREACJA I OSADNICTWO (5.1, 5.2)
 - strefa 6 - MIESZKANOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA (6.1, 6.2, 6.3)
 - strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
 - strefa 8 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA (8.1, 8.2)
- obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek
- obszar funkcjonalny układu terenów zieleni starorzecza Wisły do rewitalizacji
- granicza obszaru lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Układ komunikacyjny:**
 - planowana droga ekspresowa S7
 - planowana droga główna ruchu przyspieszonego Legionowska Trasa Mostowa
 - droga główna ruchu przyspieszonego
 - drogi zbiorcze
 - drogi lokalne
 - planowane węzły na drodze ekspresowej
- Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:**
 - granicza Kampinoskiego Parku Narodowego
 - granicza rezerwatu przyrody
 - granicza Obszaru Ochrony Ścisłej Sieraków
 - granicza obszarów Natura 2000
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:
 - strefa szczególnej ochrony ekologicznej
 - strefa ochrony urbanistycznej
 - strefa zwykła
 - pomniki przyrody:
 - aleja drzew
 - grupa drzew
 - pojedyncze drzewa
 - korytarze ekologiczne:
 - podregionalny - istniejący
 - regionalny - istniejący
 - lokalny - istniejący
 - lokalny - do ukształtowania
- Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:**
 - zabytki wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
 - zabytki ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
 - granicze stanowisk archeologicznych
- Infrastruktura techniczna:**
 - ropociąg (wraz ze strefą bezpieczeństwa)
 - linie energetyczne: wysokiego napięcia:
 - istniejące (wraz ze strefą ochronną)
 - projektowana (linia kablowa 110 kV)
 - gazociągi:
 - istniejące (wraz ze strefą kontrolowaną)
 - projektowany (wraz ze strefą kontrolowaną)
 - stacja redukcyjna gazu
 - wal przeciwpowodziowy
 - strefa 50 m od walu przeciwpowodziowego, rejon lokalizacji drogi technicznej
 - ujęcie wody i lub stacja uzdatniania wody
 - oczyszczalnia ścieków
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz pokrywające się z nimi obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat

ustalenia planu

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

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

obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

- zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego
- cenny drzewostan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i 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 2023 r. poz. 537) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/51/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 12 września 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę