

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej
Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/288/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze, zmienioną Uchwałą Nr XXXVIII/319/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 kwietnia 2021 r., stwierdzając brak naruszenia 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący trzy obszary, których granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają:
 - 1) w obszarze I:
 - a) od północy – od punktu o współrzędnych $X=7488276,68$ $Y=5802427,36$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 70/4 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa i dalej po północnej granicy działki ew. nr 70/4 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do północno-wschodniego jej narożnika,
 - b) od wschodu – od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 70/4 po wschodniej granicy działki ew. nr 70/4 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do punktu o współrzędnych $X=7488292,63$ $Y=5802334,07$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7,
 - c) od południa – od punktu o współrzędnych $X=7488292,63$ $Y=5802334,07$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 do punktu o współrzędnych $X=7488254,18$ $Y=5802344,65$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7,
 - d) od zachodu – od punktu o współrzędnych $X=7488254,18$ $Y=5802344,65$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 w kierunku północnym po zachodniej granicy dz. ew. nr 67 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do punktu o współrzędnych $X=7488276,68$ $Y=5802427,36$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7;
 - 2) w obszarze II:

- a) od północy – od punktu o współrzędnych $X=7488251,79$ $Y=5802325,28$ do punktu o współrzędnych $X=7488290,21$ $Y=5793113,76$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7,
 - b) od wschodu – od punktu o współrzędnych $X=7488290,21$ $Y=5793113,76$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 w kierunku południowym po wschodniej granicy działki ew. nr 70/4 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do południowo-wschodniego jej narożnika,
 - c) od południa – od południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 70/4 po południowej granicy działki ew. nr 70/4 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa a następnie od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 70/4 do punktu o współrzędnych $X=7488193,33$ $Y=5802121,26$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7,
 - d) od zachodu – od punktu o współrzędnych $X=7488193,33$ $Y=5802121,26$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7 w kierunku północnym po zachodnich granicach działek ew. nr 68 i 67 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do punktu o współrzędnych $X=7488251,79$ $Y=5802325,28$ do punktu o współrzędnych $X=7488290,21$ $Y=5793113,76$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7;
- 3) w obszarze III:
- a) od północy – od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 138 po północnych granicach działek ew. nr 138 i 140/1 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 140/1 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa,
 - b) od wschodu – od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 140/1 po wschodnich granicach działek ew. nr 140/1 i 140/2 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do punktu o współrzędnych $X=7488199,79$ $Y=5801995,74$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7,
 - c) od południa – od punktu o współrzędnych $X=7488199,79$ $Y=5801995,74$ do punktu o współrzędnych $X=7488193,27$ $Y=5801997,56$, następnie do punktu o współrzędnych $X=7488186,27$ $Y=5801999,52$ w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7, a następnie południową granicą działki ew. nr 138 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa do jej południowo-zachodniego narożnika,
 - d) od zachodu – od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 138 z obrębu ewidencyjnego 143205_5.0012 Sadowa po jej zachodniej granicy do jej północno-zachodniego narożnika.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2
Wyjaśnienie używanych pojęć
§4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
 - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej urządzoną w sposób zapewniający wegetację roślin, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów urządzonej w ten sposób, oraz wody powierzchniowe i nawierzchnie obiektów sportowych i placów zabaw przepuszczalne dla wody;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej możliwej do zagospodarowania;
 - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zagospodarowania;
 - 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem
§5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym: tereny zabudowy do świadczenia usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**.
2. Ustala się, że tereny zabudowy do świadczenia usług publicznych **Up** są przeznaczone do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów zabudowy do świadczenia usług publicznych **Up** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy do świadczenia usług publicznych Up §6.

1. Wyznacza się tereny zabudowy do świadczenia usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1Up, 2Up i 3Up**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa do świadczenia usług publicznych z zakresu oświaty, edukacji, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, żłobków, kultury, nauki, administracji, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: garaże, miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: lokale gastronomiczne, funkcja wystawienniczo – konferencyjna, budynki i lokale zamieszkania zbiorowego – bursy i internaty, lokale mieszkalne, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - 1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych;
 - 2) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej oraz strefy ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 2) cały obszar planu położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 3) ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
 - 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - 6) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
 - 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych oraz wód drenazowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej;
 - 8) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;

- 9) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren Up należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 2) ustala się lokalizowanie funkcji zamieszkania zbiorowego w formie oddzielnych budynków lub wbudowanych lokali;
 - 3) ustala się lokalizowanie funkcji mieszkalnej w formie wbudowanych lokali;
 - 4) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym: dla budynków sportowo-rekreacyjnych – 15m, dla pozostałych budynków – 12 m;
 - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów (np. łukowych lub sferycznych), a także lukarn i okien połaciowych;
 - 7) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych w ilości co najmniej:
 - a) dla obiektów administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla usług oświaty, przedszkoli i żłobków – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci,
 - c) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - d) dla usług kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - e) dla usług zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 8) w przypadku realizacji wspólnego zamierzenia inwestycyjnego na więcej niż jednym terenie Up dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania oraz miejsc do parkowania łącznie dla kilku odrębnych terenów objętych jedną inwestycją.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, zielonego, brązowego, szarego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
 - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
 - 3) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki pokrycia dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, szarego, grafitowego, czarnego.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
9. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”) obowiązują przepisy odrębne.
10. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu;
 - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o minimalnej średnicy Ø 90 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni);
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,

- b) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
 - e) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej;
- 8) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną z przylegających do obszaru planu dróg publicznych (ul. Zagórze, ul. Strzelecka, ul. Sielanki);
 - 2) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
13. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§7.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe przyjętego uchwałą Nr LI/295/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 października 2013 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 22.01.2014 r. poz. 622.

§8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§9.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE W REJONIE UL. SIELANKI I UL. ZAGÓRZE

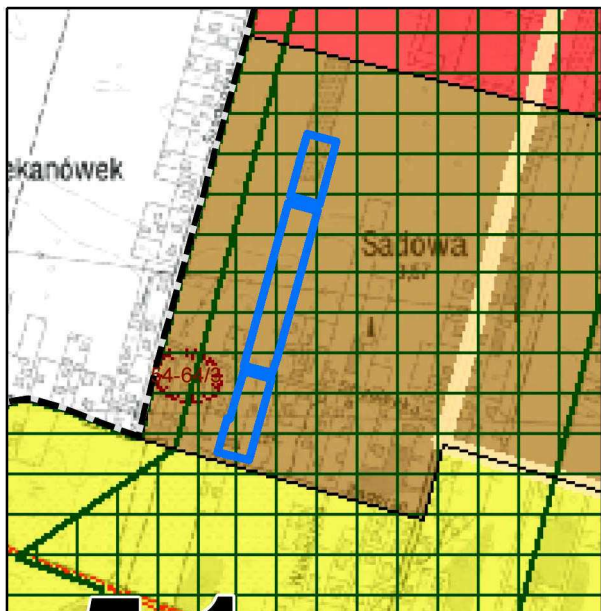
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 Metrów



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
Z DNIA

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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

granicz gminy

Granicz stref funkcjonalnych:

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 8 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA (8.1, 8.2)

Układ komunikacyjny:

drogi lokalne

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

granicz Kampinoskiego Parku Narodowego

granicz obszarów Natura 2000

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:

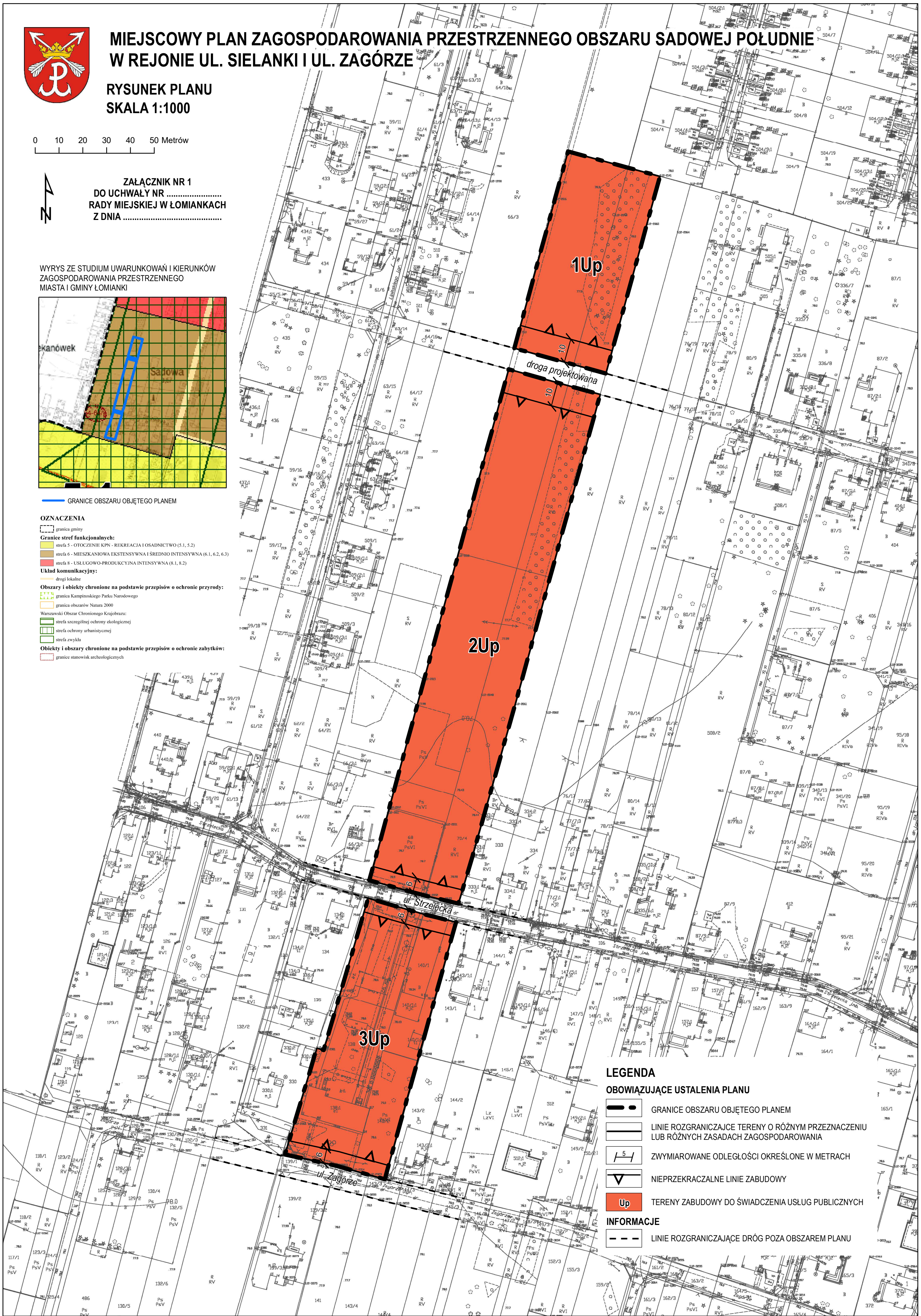
strefa szczególnej ochrony ekologicznej

strefa ochrony urbanistycznej

strefa zwykła

Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:

granicz stanowisk archeologicznych



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- Up TERENY ZABUDOWY DO ŚWIADCZENIA USŁUG PUBLICZNYCH

INFORMACJE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach stwierdza co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 15 października 2021 r. do dnia 9 listopada 2021 r.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 24 listopada 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze.

§ 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w rejonie ul. Sielanki i ul. Zagórze, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) 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. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia
Zalacznik4.gml

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę