

RADA MIEJSKA
W ŁOMIANKACH

UCHWAŁA Nr XII/87/99
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 20 października 1999 r.
w sprawie

Planu Miejscowego Zagospodarowania
Przestrzennego terenu obejmującego obszar
położony we wsi DĄBROWA
gmina Łomianki

Wolfs

WYKONAWCA:

Pracownia ART.-ARCH., s.c. *A. Chylak & K. Gruszecka*
01-685 Warszawa, ul. Łomiańska 29

Autorzy:

urbanistyka:

dr inż. arch. Aleksander Chylak nr upr. do pl. prz. 1267/92
dr inż. arch. Krystyna Gruszecka nr upr. do pl. prz. 1266/92

infrastruktura instalacyjna:

mgr inż. Stefan Parys
TARGET Consulting

środowisko przyrodnicze:

mgr Hanna Kowińska

oprac. graficzne:

techn. Wojciech Rosochacki

W. S. B.

UCHWAŁA Nr XII/87/99
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 20 października 1999 r.

w sprawie

Planu Miejscowego Zagospodarowania
Przestrzennego terenu obejmującego obszar
położony we wsi DĄBROWA
gmina Łomianki

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15. poz. 139), art. 18 ust. 2 pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74) z późniejszymi zmianami w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXVIII/233/97 z dnia 15 czerwca 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony we wsi Dąbrowa, gmina Łomianki, Rada Miejska w Łomiankach uchwala co następuje.

Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE

I. ZAKRES REGULACJI

§ 1

Plan obejmuje teren we wsi Dąbrowa, w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r. oznaczony symbolem C-12[MR/MN]R i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych od 238 do 262.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu jest parcelacja terenów pod ekstensywną zabudowę jednorodzinną (częściowo na działkach leśnych)

Wof

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W zakresie przeznaczenia terenów rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście uchwały do poszczególnych obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu
 - 2) linie rozgraniczające obszary o różnym użytkowaniu,
 - 3) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami literowymi.
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 5) strefa uciążliwości drogi ekspresowej 2KDk (70m. od krawędzi jezdni)
 - 6) układ sieci gazowej
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatów:
 - 1). adaptowane, likwidowane i postulowane linie podziałów własnościowych
 - 2). obiekty mieszkaniowe adaptowane, budynki likwidowane, orientacyjna lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych oraz nieuciążliwe usługi.

§ 4

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla działek i terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 2, z uwzględnieniem ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska z Rozdziału 3, ustaleń komunikacyjnych z Rozdziału 4 i ustaleń zasad obsługi inżynierskiej zawartych w Rozdziale 5.

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1). planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1, §2, §3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 2). Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Łomianki dot. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony we wsi Dąbrowa, gmina Łomianki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

Wolff

- 3). przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4). rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5). obszarze - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6). przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 7). przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8). powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżalnymi, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią.
- 9). zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć poza zabudową jednorodziną również zabudowę kilkurodzinną tj. budynki 2-4 rodzinne o wysokości do 2 kondygnacji tj. maksimum do 10m.
10. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
 - 1). Usługi dzieli się na:
 - a). nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
 - b). uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.

W0618

ROZDZIAŁ 2 OBSZARY FUNKCJONALNE

§ 6

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1). mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2). nieuciążliwe usługi w 70m strefie uciążliwości drogi ekspresowej, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3). nieuciążliwe usługi wbudowane w obiekty mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczone, uzupełniające funkcje mieszkaniowe.
- 4). Warunkiem dopuszczenia w/w (w ppkt.3 ust.1) usług na terenach mieszkaniowych jest ich nieuciążliwość w stosunku do otoczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1). minimalna wielkość działki 1000m² z preferencją większych działek; w przypadku pojedynczych działek, z udziałem terenów leśnych minimalna powierzchnia działki 1500m².
- 2). obowiązek utrzymania 70% powierzchni biologicznie czynnej, a w przypadku pojedynczych działek z udziałem terenów leśnych obowiązek utrzymania 85% powierzchni biologicznie czynnej.
- 3). nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 5m. od linii rozgraniczających ulic, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4). nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 10 m.
- 5). w 70m. strefie uciążliwości drogi ekspresowej 2KDk - zakaz zabudowy mieszkaniowej.

§ 7

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem MN/L plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1). mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na dużych działkach zalesionych,
- 2). nieuciążliwe usługi wbudowane w obiekty mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczone, uzupełniające funkcje mieszkaniowe.
- 3). Warunkiem dopuszczenia w/w (w ppkt.2 ust.1) usług na terenach mieszkaniowych jest ich nieuciążliwość w stosunku do otoczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1). wielkość działki minimum 5000m²

Wol 8

- 2). obowiązek utrzymania 90% powierzchni biologicznie czynnej.
- 3). nakaz utrzymania terenów leśnych na działkach, z wyjątkiem powierzchni, na które uzyskano zgodę Ministra OŚLiZN
- 4). obowiązek wprowadzenia dolesień, rekompensujących niezbędne wycinki lasu, zgodnie z rysunkiem planu.
- 5). nieprzekraczalna wysokość zabudowy 10m.
- 6). strefa 100m od granicy KPN (od lizjery lasu) pozostaje bez prawa zabudowy,

ROZDZIAŁ 3 OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

§ 8

W zakresie ochrony środowiska:

1. plan ustala zakaz lokalizowania uciążliwych obiektów dla środowiska przyrodniczego oraz mogących pogorszyć jego stan.
2. plan ustala zabudowę jedynie jednorodzinna, z wyjątkiem strefy uciążliwości trasy N-S (2KDK)
3. plan ustala nakaz wykorzystania dla celów grzewczych i gospodarskich ekologicznych nośników energii
4. plan ustala zachowanie i ochronę istniejących powierzchni leśnych
5. plan ustala wprowadzenie zabudowy na zalesione tereny pod warunkiem zachowania starodrzewia oraz 90% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
6. plan ustala zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenów.
7. plan ustala zakaz lokalizowania wszelkich emitorów zanieczyszczeń
8. ze względu na warunki geologiczno-inżynierskie zaleca się budownictwo bez podpiwniczenia,
9. plan wyznacza zasięg terenów otwartych w odległości 100m od granicy Parku Narodowego.
10. plan ustala procent biologicznie czynnej dla działek zgodnie z rysunkiem planu tj. dla MN/L - 90%, dla MN - 70% (z wyjątkiem działek z udziałem terenów leśnych)
11. plan ustala w odległości 40m od linii rozgraniczającej trasy N-S zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej
12. plan ustala nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej trasy N-S w jej liniach rozgraniczających.
13. przy zadrzewieniu bądź zalesieniu należy wprowadzać gatunki roślinności rodzimej.

Wolfs

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOMUNIKACYJNE

§ 9

Układ drogowo-uliczny stanowi droga ekspresowa oznaczona symbolem 2KDk oraz ulice lokalne (KUL) i dojazdy (KD), wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 10

Skrzyżowania ulic lokalnych z drogą 2KDk odbywać się będą wyłącznie w drugim poziomie.

§ 11

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pas terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic na rysunku planu, zdolne w perspektywie przejąć budowę wszystkich niezbędnych do obsługi terenu urządzeń infrastruktury miejskiej.

1. 2KDk - droga ekspresowa - linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
2. 1KUL - ulica lokalna - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m (w perspektywie skrzyżowana w drugim poziomie z drogą ekspresową 2KDk),
3. 2KUL - ulica lokalna - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m,
4. 1KD - dojazd - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9m
5. 2KD - dojazd - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9m
6. 3KD - dojazd - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9m

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY INŻYNIERYJNEJ

§ 12

Plan ustala następujące zasady obsługi inżynierskiej:

1. obsługę wodociagową terenu osiedla z urządzeń lokalnych
2. obsługę kanalizacyjną terenu osiedla przez urządzenia lokalne, przy zachowaniu bezpiecznych odległości dla ujęć wody i zbiorników bezodpływowych ścieków regulowanych przez prawo budowlane i stosowne przepisy sanitarne
3. odwodnienie ulic i placów powierzchniowe
4. zorganizowany wywóz odpadów na wysypisko odpadów
5. wyposażenie osiedla w sieć gazową zdolną zaspokoić potrzeby grzewcze budownictwa jednorodzinne

Wol

6. wprowadzenie w obszar osiedla kablowych sieci elektroenergetycznych i telefonicznych dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie dostawy energii elektrycznej i potrzeb telekomunikacyjnych.

§ 13

Plan ustala ponadto:

1. zakaz odprowadzania nieczystości płynnych i stałych do gruntu i powierzchniowo
2. utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych nn, kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią ul. Zielonej) oraz kanału sanitarnego (pod jezdnią ul. Zielonej).

ROZDZIAŁ 6 USTALENIA KOŃCOWE

§ 14

WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się w wysokości 30% w odniesieniu do całego terenu.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Łomianki.

§ 16

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 17

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

RADCA PRAWNY
mgr Tadeusz Dalczyński
KIEROWNIK REPERATU
Urbani i WAT 3009
Budowlanego i Geodezji
mgr inż. Krzysztof Pawłowski

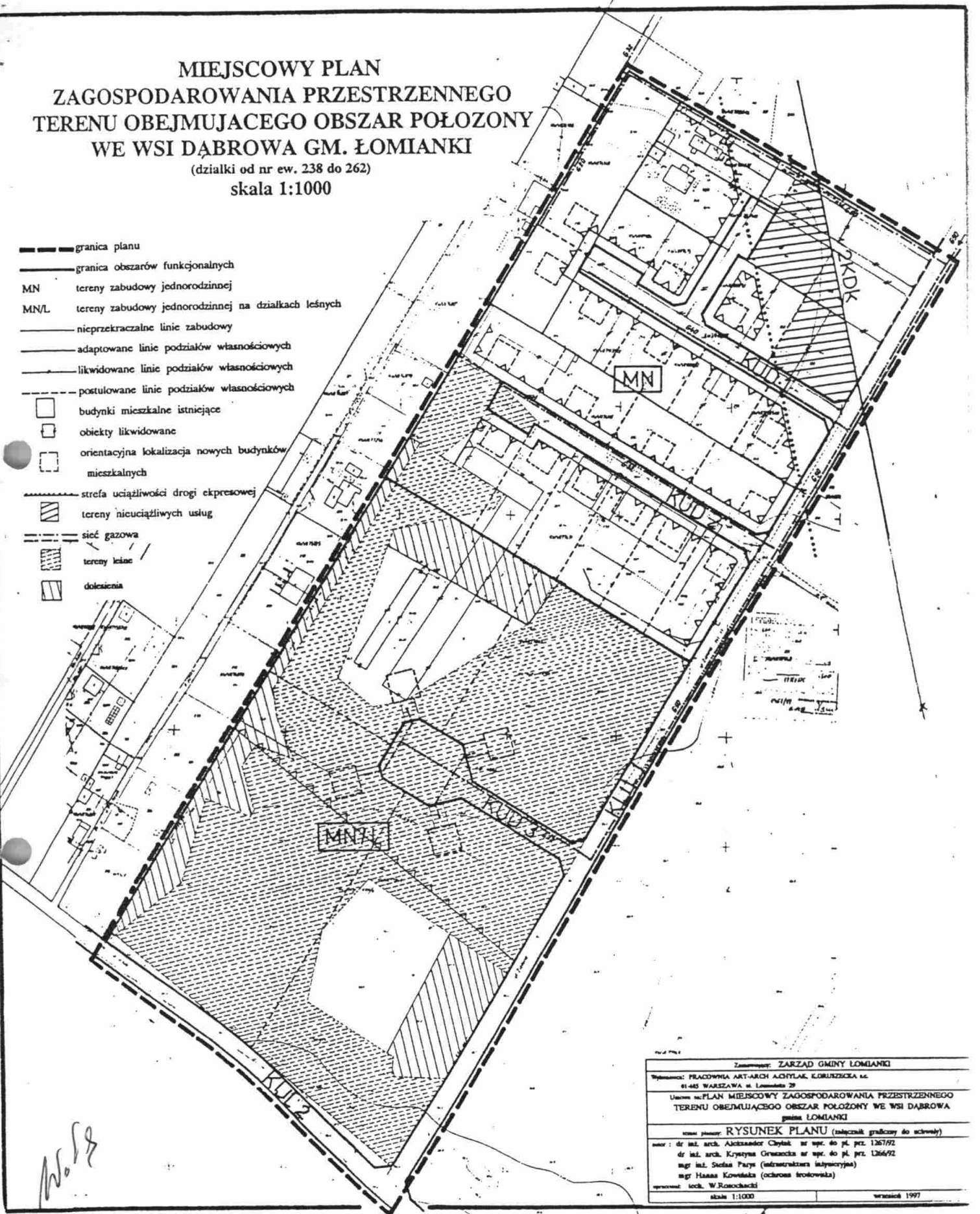
Przewodniczący Rady Miejskiej

w Łomiankach
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łomiankach
Edward Wołyński

27.10.99

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU OBEJMUJACEGO OBSZAR POŁOŻONY
WE WSI DĄBROWA GM. ŁOMIANKI**
(działki od nr ew. 238 do 262)
skala 1:1000

- granica planu
- granica obszarów funkcjonalnych
- MN tereny zabudowy jednorodzinnej
- MN/L tereny zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- adaptowane linie podziałów własnościowych
- likwidowane linie podziałów własnościowych
- - - postulowane linie podziałów własnościowych
- budynki mieszkalne istniejące
- obiekty likwidowane
- orientacyjna lokalizacja nowych budynków mieszkalnych
- strefa uciążliwości drogi ekspresowej
- ▨ tereny nieuciążliwych usług
- - - sieć gazowa
- ▨ tereny leśne
- ▨ doleśnienia



Zamówienie: ZARZĄD GMINY ŁOMIANKI	
Wykonanie: PRACOWNIA ART-ARCH ACHTYLAK KORUZECKA s.c. 81-443 WARSZAWA, ul. Łomianka 29	
Uzasadnienie: PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY WE WSI DĄBROWA gmina ŁOMIANKI	
tytuł planu: RYSUNEK PLANU (załącznik graficzny do uchwały)	
autor: dr inż. arch. Aleksander Chyłak nr upr. do pt. prz. 1267/92 dr inż. arch. Krystyna Graszka nr upr. do pt. prz. 1266/92 mgr inż. Stefan Parys (infrastruktura inżynierska) mgr Hanna Kowalska (ochrona środowiska)	
opracował: inż. W. Rosochacki	wrzesień 1997
skala 1:1000	